

## Regolamento urbanistico edilizio Unione Bassa Romagna

PUBBLICATO BUR

n. 127 del 18/07/2012

**Sindaco referente per l'Unione**

Antonio Pezzi

**Responsabile Unico del Procedimento**

Arch. Monica Cesari

**Progettisti RUE**

Tecnicoop-Bologna :

Arch. Rudi Fallaci - Direttore tecnico

Arch. Carlo Santacroce - Progettista responsabile

Servizio di Piano



*I Sindaci*

Luigi Antonio Amadei (S.Agata sul Santerno)

Mirco Bagnari (Fusignano)

Raffaele Cortesi (Lugo)

Linda Errani (Massa Lombarda)

Maurizio Filipucci (Conselice)

Angelo Galli (Bagnara di Romagna)

Antonio Pezzi (Cotignola)

Laura Rossi (Bagnacavallo)

Mauro Venturi (Alfonsine)

*Coordinamento Assessori all'Urbanistica*

Luigi Antonio Amadei (S.Agata sul Santerno)

Stefano Andraghetti (Conselice)

Mirco Bagnari (Fusignano)

Ferdinando Bassi (Massa Lombarda)

Giovanni Costantini (Lugo)

Angelo Galli (Bagnara di Romagna)

Nello Ferrieri (Bagnacavallo)

Luca Piovaccari (Cotignola)

Pietro Vardigli (Alfonsine)

*Segretari comunali*

Anna Boschi (Alfonsine - Cotignola)

Paolo Cantagalli (Bagnara di Romagna - Massa Lombarda)

Angela Grattoni (Bagnacavallo)

Marco Mordenti (Fusignano - Lugo)

Valeria Villa (Conselice - S.Agata sul Santerno)



Comune di ALFONSINE	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>19</u>	del <u>29/03/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>33</u>	del <u>22/05/2012</u>
Comune di BAGNACAVALLLO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>35</u>	del <u>28/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>35</u>	del <u>17/05/2012</u>
Comune di BAGNARA DI ROMAGNA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>20</u>	del <u>14/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>13</u>	del <u>10/05/2012</u>
Comune di CONSELICE	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>23</u>	del <u>19/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>17</u>	del <u>24/05/2012</u>
Comune di COTIGNOLA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>17</u>	del <u>07/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>26</u>	del <u>17/05/2012</u>
Comune di FUSIGNANO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>30</u>	del <u>28/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>19</u>	del <u>14/05/2012</u>
Comune di LUGO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>24</u>	del <u>31/03/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>37</u>	del <u>10/05/2012</u>
Comune di MASSA LOMBARDA	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>28</u>	del <u>27/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>30</u>	del <u>21/05/2012</u>
Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO	ADOTTATO	Delibera di C.C.	n. <u>12</u>	del <u>18/04/2011</u>
	APPROVATO	Delibera di C.C.	n. <u>19</u>	del <u>07/06/2012</u>



*Responsabile del Settore Programmazione Territoriale*  
Monica Cesari

*Servizio di Piano*

Luca Baccarelli  
Nadia Bacchini  
Silvia Didoni  
Mirella Lama  
Gabriele Montanari  
Silvia Tronconi

*Coordinamento tecnico*

Valeria Galanti (Alfonsine)  
Fabio Minghini (Bagnacavallo)  
Fiorenzo Venturi (Bagnacavallo)  
Danilo Toni (Bagnara di Romagna)  
Danilo Cesari (Conselice)  
Fulvio Pironi (Cotignola)  
Michele Cipriani (Fusignano)  
Marco Cerfogli (Massa Lombarda)  
Gian Franco Fabbri (S. Agata sul Santerno)

*Hanno contribuito alla redazione del RUE*

*Segretario Unione*  
Marco Mordenti  
*Servizio Comunicazione Unione*  
Mariangela Baroni  
*Servizio Segreteria Unione*  
Vanna Amadei  
Giorgio Piombini

*Collaboratori Tecnicoop*

Chiara Biagi  
Andrea Franceschini

*Collaborazioni Allegati RUE*

Cristina Benghi (All.A)  
Laura Dalpiaz (All.A)  
Aldo Monti (All.C)  
Daniela Negrini (All.E)  
Cesare Zama (All.F)

*Collaborazioni per il censimento  
edifici di valore culturale*

Chiara Ancarani  
Cristina Angeli  
Anja Gabler  
Andrea Graziani  
Michela Guerra  
Elena Guerrini  
Paolo Lazzarini  
Paola Mengolini  
Magda Minguzzi  
Silvia Patella  
Raffaele Ravaglia

## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio .....	1
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	1
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	2
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia .....	3
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	3
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	4
Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni per la continuità degli atti pregressi e dei procedimenti in corso.....	4
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....	5
Art. 1.1.9 - Lettura delle simbologie grafiche .....	5
Art. 1.1.10 - Costruzioni preesistenti .....	6
Art. 1.1.11 – Permesso di costruire in deroga.....	6
Art. 1.1.12 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.....	6
Art. 1.1.13 – Sanzioni .....	7
<b>CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI .....</b>	<b>8</b>
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni .....	8
Art. 1.2.2 - Edificio, o fabbricato.....	8
Art. 1.2.3 - Impianto .....	8
Art. 1.2.4 - Infrastruttura.....	9
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi .....	9
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili .....	9
Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia .....	10
Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari e parti comuni .....	10
Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'Ue in spazi funzionali .....	11
Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche .....	11
Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Ue in spazi a diverso grado di protezione.....	14
Art. 1.2.12 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10.....	15
<b>CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....</b>	<b>17</b>
Art. 1.3.1 – Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q) .....	17
Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma.....	17
Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp).....	17
Art. 1.3.4 - Quota massima .....	18
Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv) .....	18
Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	18
Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC).....	18
Art. 1.3.8 – Prescrizioni riguardo alla Sa.....	19

CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI.....	20
Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) .....	20
Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	20
Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti .....	20
Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....	20
CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI .....	22
Art. 1.5.1 - Intervento .....	22
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento .....	22
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione, ovvero lottizzazione .....	23
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica .....	23
B1 - Interventi edilizi di 'recupero' .....	24
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO) .....	24
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS) .....	25
Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC) .....	26
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE) .....	27
Art. 1.5.9 - Demolizione (D).....	28
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate .....	28
Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS).....	28
Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT) .....	28
Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL) .....	29
B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione.....	29
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC) .....	29
Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR).....	29
Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM).....	29
B4 –Interventi di natura non edilizia .....	30
Art. 1.5.16 – Significativi movimenti di terra (MT).....	30
Art. 1.5.17 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (AR) .....	30
Art. 1.5.18 - Cambio d'uso (CD).....	31
CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO .....	33
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	33
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	40
<b>TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITA’ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>41</b>
Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio .....	41
<b>TITOLO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>43</b>
CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI .....	43
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	43
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	44
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi .....	45
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....	46
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r).....	47
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni .....	49

Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....	51
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione .....	52
CAPO 3.2 – CIMITERI .....	54
Art. 3.2.1 - Cimiteri .....	54
Art. 3.2.2 – Fasce di rispetto cimiteriale.....	54
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	55
Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	55
Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale .....	55
Art. 3.3.3 – Corridoi di salvaguardia infrastrutturale .....	56
Art. 3.3.4 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	56
Art. 3.3.5 - Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei percorsi pedonali e piste ciclabili.....	58
Art. 3.3.6 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse .....	58
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	60
Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo .....	60
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela .....	60
Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela .....	61
Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto .....	61
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva.....	61
Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile (f5) .....	62
Art. 3.4.7 – Canali di bonifica e Canale Emiliano Romagnolo .....	62
Art. 3.4.8 – Conduzioni per prodotti chimici .....	63
Art. 3.4.9 – Acquedotto della Romagna .....	63
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO .....	65
Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue .....	65
Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	65
Art. 3.5.3 – Interventi edilizi nei dossi e paleodossi.....	67
Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate .....	67
Art. 3.5.5 – Bonifica del suolo.....	67

#### **TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC ..... 69**

CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI .....	69
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali.....	69
Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento .....	70
Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso (CD) .....	74
Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati.....	74
Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	81
CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....	82
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali ..	82
Art. 4.2.2 – Sub-ambiti Auc.1.....	82
Art. 4.2.3 – Sub-ambiti Auc.2.....	83
Art. 4.2.4 – Sub-ambiti Auc.3 e Auc.4 .....	83

Art. 4.2.5 – Sub-ambiti Auc.5.....	85
Art. 4.2.6 – Sub-ambiti Auc.6.....	85
Art. 4.2.7 – Sub-ambiti Auc.7.....	87
Art. 4.2.8 – Destinazioni d’uso ammesse e cambi d’uso (CD) negli ambiti consolidati....	87
CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI .....	88
Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	88
Art. 4.3.2 – Poli funzionali: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	88
CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE .....	90
Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP.1) .....	90
Art. 4.4.2 – Sub-ambiti Asp.1.1 .....	90
Art. 4.4.3 – Sub-ambiti Asp.1.2.....	91
Art. 4.4.4 – Sub-ambiti Asp.1.3.....	93
Art. 4.4.5 – Impianti a Rischio di incidente Rilevante .....	93
Art. 4.4.6 – Impianti di produzione di energia (c4) .....	93
CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI.....	95
Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	95
Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	95
CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI .....	96
Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale.....	96
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti.....	96
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	97
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici tutelati .....	100
Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali rurali .....	102
Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale .....	103
Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per la valorizzazione ambientale per attività ricreative, sportive e turistiche compatibili.....	103
Art. 4.6.8 – Attività ricettive, ristorative e di agriturismo .....	104
Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali.....	104
Art. 4.6.10 – Impianti di produzione di energia (c4) .....	105
Art. 4.6.11 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l’ambiente (f4); campi attrezzati per la sosta dei nomadi (f9) ....	105
Art. 4.6.12 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici ....	106
Art. 4.6.13 – Strade private e parcheggi o piazzali in territorio rurale .....	106
Art. 4.6.14 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito .....	106
CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE .....	108
Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	108
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole .....	109
Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale .....	110



Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni .....	110
Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio all'agricoltura...	111
Art.4.7.6 Interventi di NC, AM, DR per uso d2 (allevamenti produttivi) .....	112
Art. 4.7.7 - Interventi di NC, AM, DR per uso d3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici .....	113
Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.....	113
Art. 4.7.9 - Interventi di NC, AM, DR per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura .....	113
Art. 4.7.10 – Spandimento e stoccaggio provvisorio di fanghi, di liquami e di fertilizzanti .....	114
Art. 4.7.11 – Attività agrituristiche.....	114
Art. 4.7.12 – Foresterie per lavoratori stagionali.....	114
CAPO 4.8 – DISPOSIZIONI PER AREE PARTICOLARI.....	115
Art. 4.8.1 – Disposizioni per aree particolari.....	115
CAPO 4.9 – PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI IN TUTTI GLI AMBITI DEL TERRITORIO.....	117
Art. 4.9.1 – Prescrizioni per la sicurezza sismica .....	117
Art. 4.9.2 – Prescrizioni per interventi all'interno o in prossimità di SIC o ZPS .....	118
Art. 4.9.3 – Prescrizioni per interventi edilizi all'interno delle aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante (RIR) .....	118
Art. 4.9.4 – Prescrizioni per interventi edilizi all'interno delle aree di competenze dell'Autorità di bacino del Reno.....	119
<b>TITOLO V – NORME PER LA QUALITA' DEL TERRITORIO.....</b>	<b>121</b>
CAPO 5.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....	121
Art. 5.1.1 - Definizione e compiti .....	121
Art. 5.1.2 - Composizione e nomina.....	122
Art. 5.1.3 - Funzionamento e pubblicità .....	122
CAPO 5.2 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI .....	124
Art. 5.2.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni .....	124
Art. 5.2.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature .....	124
Art. 5.2.3 – Coperture .....	125
Art. 5.2.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....	125
Art. 5.2.5 – Recinzioni e muri di cinta .....	126
Art. 5.2.6 - Autorimesse .....	126
Art. 5.2.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....	127
Art. 5.2.8 – Depositi di materiali a cielo aperto.....	127
Art. 5.2.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	127
Art. 5.2.10 – Vetrine e serrande.....	128
Art. 5.2.11 – Chioschi ed edicole .....	129
CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA .....	130
Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa.....	130
Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici.....	131

Art. 5.3.3 – Tende e frangisole .....	131
Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari .....	132
Art. 5.3.5 –Targhe.....	134
Art. 5.3.6 – Monumenti e targhe commemorative.....	134
Art. 5.3.7 – Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci .....	134
Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi .....	135
Art. 5.3.9 – Addobbi .....	135
<b>TITOLO VI – DISTANZE.....</b>	<b>137</b>
Art. 6.1.1 - Distanze: criteri di misura .....	137
Art. 6.1.2 - Distanze minime dai confini .....	137
Art. 6.1.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1).....	137
Art. 6.1.4 - Distanza dalle sedi stradali (D2) .....	138
Art. 6.1.5 - Distacco minimo fra edifici.....	140
Art. 6.1.6 – Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3) .....	140
Art. 6.1.7 - D deroghe alle distanze .....	142
<b>APPENDICE .....</b>	<b>143</b>
“DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” .....	143

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	= Superficie Minima di intervento
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P3c	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
P3r	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
U	= Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

### Parametri Edilizi

Ue	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
Su	= Superficie utile
Sa	= superficie accessoria
SC	= Superficie Complessiva, edificata o edificabile
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
Sp	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di vendita
Hu	= Altezza utile
Hv	= Altezza utile netta media
Hf	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale

### Tipi di intervento

#### Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO = Manutenzione Ordinaria  
MS = Manutenzione Straordinaria  
RRC = Restauro e risanamento conservativo  
RE = Ristrutturazione Edilizia  
D = Demolizione

#### Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

RS = Restauro scientifico  
RT = Ripristino tipologico  
RAL = Risanamento delle aree libere

#### Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC = Nuova costruzione  
AM = Ampliamento  
DR = Demolizione con ricostruzione

#### Tipi di intervento non edilizi

MT = Significativi movimenti di terra  
AR = Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

#### Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

#### Varie

CQAP = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio  
PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale  
POIC = Piano Operativo provinciale per gli Insediamenti Commerciali  
POC = Piano Operativo comunale  
PSC = Piano Strutturale Comunale  
PUA = Piano Urbanistico Attuativo  
PAA = Piano di ammodernamento di azienda agricola  
RUE = Regolamento urbanistico-edilizio  
SUE = Sportello Unico per l'Edilizia  
SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive

## **ABBREVIAZIONI DEI TIPI D'USO URBANISTICO di cui all'art. 1.6.1**

### **A) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- a1**     **Residenza**
- a2**     **Residenza collettiva** (non turistica)

### **B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:**

#### **Funzioni private di servizio complementari alla residenza**

- b1**     **Esercizi commerciali di vicinato** (b1.a = alimentari; b1n = non alimentari)
- b2**     **Pubblici esercizi**
- b3**     **Studi professionali e piccoli uffici in genere,**
- b4**     **Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo** prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- b5**     **Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,** nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- b6**     **Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b7**     **Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano**
- b8**     **Attività di parcheggio**
- b9**     **Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali**

#### **Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

- b10.1** **Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici**
- b10.2** **Attività di interesse collettivo di tipo religioso**
- b10.3** **Parcheggi pubblici in sede propria**
- b10.4.** **Attività di svago, riposo, esercizio sportivo**

#### **Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico**

- b11.1** **Medio-piccole strutture di vendita** (b11.1.a = alimentari; b11.1.n = non alimentari)
- b11.2** **Medio-grandi strutture di vendita** (b11.2.a = alimentari; b11.2.n = non alimentari)
- b11.3** **Grandi strutture di vendita** (b11.3.a = alimentari; b11.3.n = non alimentari)
- b12**     **Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.**
- b13**     **Attività espositive, fieristiche, congressuali.**
- b14.1** **Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;**
- b14.2** **Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto**
- b15**     **.Attività sanitarie ed assistenziali**
- b16**     **Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca**

### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI**

- c1**     **Attività manifatturiere industriali o artigianali**
- c2**     **Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici**
- c3**     **Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi**
- c4**     **Impianti di produzione e commercializzazione di energia**
- c5**     **Attività estrattive**

#### **D) FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA**

- d1** Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, attività aziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici
- d2** Allevamenti produttivi
- d3** Attività interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici
- d4** Coltivazione in serre fisse
- d5** Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali.
- d6** Servizi di giardinaggio; servizi di fornitura e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra
- d7** Alloggi e strutture per l'agriturismo e l'ospitalità rurale

#### **E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- e1** Attività ricettive alberghiere
- e2** Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico-alberghiere),
- e3** Campeggi e villaggi turistici

#### **F) FUNZIONI URBANE, INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOTAZIONI AMBIENTALI**

- f1** Mobilità
- f2** Distribuzione carburanti per uso autotrazione e servizi annessi
- f3** Reti tecnologiche e relativi impianti.
- f4** Impianti per l'ambiente
- f5** Impianti di trasmissione (via etere)
- f6** Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.
- f7** Attrezzature cimiteriali.
- f8** Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
- f9** Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
- f10** Attrezzature per la Difesa Nazionale
- f11** Opere ambientali

# TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

## TITOLO I

### Disposizioni generali e definizioni

## CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1.1

### Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 e s.m.i ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio, traducendo le indicazioni del PSC, e in conformità ad esso, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto, con specifico riferimento a quelle che l'art. 29 della L.R.20/2000 definisce come "le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale", "gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare", "gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive" che consistano nel "completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti".
3. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
  - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
  - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
  - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

### Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni urbanistiche e regolamentari emanate dai Comuni che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In particolare sono abrogate e sostituite:
  - le disposizioni dei Regolamenti Edilizi comunali;

- le disposizioni di natura edilizia contenute nel “Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria”;
- tutte le disposizioni dei PRG previgenti che riguardino gli interventi edilizi diretti.

#### **Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

##### **1. Il RUE è composto**

###### **a) dal presente fascicolo: **RUE** - comprendente i seguenti Titoli.**

- Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;
- Titolo II. Norme di tutela dell’ambiente e dell’identità storico-culturale del territorio;
- Titolo III. Dotazioni territoriali e infrastrutture
- Titolo IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
- Titolo V. Norme sulla qualità urbana
- Titolo VI. Distanze da rispettare negli interventi edilizi

###### **b) dalle seguenti Planimetrie del RUE:**

- Tavola n. 1 in scala 1:5.000: “Ambiti normativi, vincoli infrastrutturali e relativi impianti”;
- Tavola n. 2 in scala 1:5.000 : “Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica, della vulnerabilità e sicurezza del territorio, e dei beni storico-culturali e testimoniali”;
- Tavola n. 3 in scala 1:2000 relativa ai centri storici: “Categorie di tutela e unità di intervento”;
- Tavola n. 3a in scala 1:2000 Unità minime di intervento ed individuazione dei comparti da disciplina particolareggiata del PRG (relativa al centro storico di Cotignola),
- Elaborato 1 – Elenco schede degli interventi di ricomposizione planivolumetrica del centro storico di Cotignola

###### **c) dalla **VALSAT-VAS** e dallo **Studio di incidenza** delle scelte del RUE sui SIC e ZPS presenti nel territorio dell’Unione**

##### **2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti elaborati allegati:**

- ALLEGATO A – Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie;
- ALLEGATO B –Procedure e adempimenti del processo edilizio;
- ALLEGATO C – Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e criteri di monetizzazione;
- ALLEGATO D - Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei percorsi pedonali e piste ciclabili;
- ALLEGATO E – Regolamento del verde pubblico e privato;
- ALLEGATO F – Criteri per la tinteggiatura degli edifici.
- ALLEGATO G – Elaborato tecnico – rischio incidenti rilevanti.

##### **3. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, i Regolamenti allegati al RUE, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare, possono essere aggiornati o modificati con semplice delibera del Consiglio Comunale, previa delibera di indirizzo da parte del Consiglio dell’Unione.**



**Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale; ferme restando le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.1.7, sono quindi abrogate tutte le disposizioni del previgente PRG che riguardino gli interventi edilizi diretti, non assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le DIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti minori a tali titoli abilitativi (si veda agli artt. 7.4 e 7.5 dell'Allegato B). Per le pratiche in istruttoria, si veda all'art. 1.1.7.

**Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui all'art. 1.1.11.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. Costituiscono riferimento normativo per il Piano Operativo Comunale (POC) i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il RUE esplicita in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, norme di tutela, distanze, usi e alle procedure
5. Il RUE disciplina inoltre gli elaborati e le procedure inerenti alla formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
6. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. Per tali Piani Attuativi possono essere approvate Varianti anche in difformità dell'assetto urbano rappresentato nella Tav.1 del RUE, purché senza incremento della potenzialità edificatoria, né diminuzione della superficie permeabile complessivamente prevista. Parimenti resta valida fino alla relativa scadenza ogni altra convenzione urbanistica in atto.
7. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
8. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

9. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

#### **Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte in forma non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione o all'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e ne sia firmata la relativa convenzione..

#### **Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni per la continuità degli atti pregressi e dei procedimenti in corso**

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000.
2. L'adozione del RUE comporta, in applicazione del PSC, il cambiamento della modalità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nei diversi ambiti: viene prevista l'utilizzazione della Superficie Complessiva, come definita nelle DAL. R.E.R. n.279 del 4/02/2010, al posto dell'unità di misura applicata nel pre-vigente PRG.
3. Al fine di agevolare la transizione alla nuova normativa, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, sono fatte salve dall'applicazione delle misure di salvaguardia del RUE e, pertanto, fino alla sua definitiva entrata in vigore, possono essere approvate secondo le disposizioni del PRG le richieste di permesso di costruire conformi al PRG che siano state presentate prima della data di adozione del RUE complete di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio.
4. Nel caso dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate già approvati alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e relative modalità di misura come definiti nel PRG previgente.
5. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, fino alla data di entrata in vigore del primo Piano Operativo Comunale tutti i Piani Urbanistici Attuativi che alla data di adozione del RUE risultano presentati per la pubblicazione, se di iniziativa privata, o per l'adozione, se di iniziativa pubblica, purché completi di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio, possono completare l'iter di approvazione ed essere approvati secondo le norme del PRG previgente, con riguardo alle quantità edificatorie ammesse, agli standard urbanistici, ai parametri ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione.

6. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, a tutti gli interventi previsti in Accordi ex-art. 18 della L.R.20/2000 che siano diventati esecutivi in forza di provvedimenti urbanistici approvati prima dell'approvazione del RUE può essere data attuazione, per un periodo transitorio della durata stabilita nell'accordo stesso o nel successivo art. 4.8.1, secondo le norme del PRG previgente, con riguardo alle quantità edificatorie ammesse, agli standard urbanistici, ai parametri ecologici ed edilizi e le relative modalità di misurazione.

Per "dare attuazione", se trattasi di interventi soggetti a PUA, si intende che in tale periodo possono essere approvati i relativi PUA ; nel caso di interventi di cui sia prevista l'attuazione con procedura diretta si intende che nel medesimo periodo possono essere rilasciati i relativi titoli abilitativi.

7. I Piani Urbanistici Attuativi presentati per l'autorizzazione o l'approvazione dopo l'adozione del RUE possono essere approvati nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse dal previgente PRG e relative modalità di misura, ma applicando la salvaguardia per quanto riguarda il rispetto delle dotazioni urbanistiche e dei parametri ecologici ed edilizi come definiti e prescritti nel PSC e nel RUE, ivi compresa, nei nuovi insediamenti residenziali, la dotazione minima di Edilizia Residenziale Sociale prescritta dal PSC, pari al 20% dell'edificazione residenziale prevista, da realizzarsi entro la quantità di edificazione, prevedendo anche contributi per l'ERS dagli interventi di nuove urbanizzazioni non residenziali come previsto dall'art A6-ter della L.R. 20/2000 da definire attraverso accordi di cui all'art.18 della L.R.20/2000.
8. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 5 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.

#### **Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC e richiamate nel RUE all'art. 2.1. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC e al Titolo II prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV e sulle norme del POC.

#### **Art. 1.1.9 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni sono da rilevare di norma con procedura digitale; solo qualora siano rilevate manualmente, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. La definizione della superficie delle aree interessate dagli interventi edilizi sono comunque quelle derivanti dalla misurazione strumentale certificata da tecnico abilitato.
2. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico continuo che delimita gli ambiti o sub-ambiti, mentre gli eventuali limiti tracciati accanto con

altre grafie valgono solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.

3. Le cartografie degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. I parcheggi pubblici indicati in cartografia come tali sono solo quelli principali, fermo restando che altri parcheggi pubblici possono ricadere in altri ambiti.

#### **Art. 1.1.10 - Costruzioni preesistenti**

1. Per costruzione preesistente si intende qualsiasi costruzione regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia e degli strumenti urbanistici e regolamentari comunali all'epoca vigenti.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 1.1.11 – Permesso di costruire in deroga**

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, nei casi e secondo le modalità previste all'art. 15 della L.R.31/2002..

#### **Art. 1.1.12 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali che facciano riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la corrispondenza fra queste e gli ambiti e sub-ambiti definiti dal PSC e dal RUE viene stabilita come segue:

Ambiti del RUE	Zone omogenee D.M. 2/04/1968
ACS	A
AUC	B
AR	B
APF	B
ASP1	B
ANS (fino ad inserimento in POC)	E
ANS (dopo l'inserimento in POC)	C
ASP2 (fino ad inserimento in POC)	E
ASP2 (dopo l'inserimento in POC)	D

Territorio rurale	E
-------------------	---

## TITOLO I

Disposizioni  
generali e  
definizioni

CAPO 1.1

### Art. 1.1.13 – Sanzioni

1. Alle violazioni delle norme del RUE, e degli altri Regolamenti allegati elencati all'art. 1.1.3, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. Per quanto riguarda le sanzioni amministrative si rimanda al Regolamento 'Allegato B'.

## CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

### Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente '*immobili*':
  - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
  - *le costruzioni edilizie*;
  - *gli alberi*;
  - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, o *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza<sup>1</sup>.
3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie<sup>2</sup>:
  - gli edifici,
  - gli impianti, o strutture tecnologiche,
  - le infrastrutture,
  - i manufatti diversi.

### Art. 1.2.2 - Edificio, o fabbricato

1. La definizione di edificio, o fabbricato è data nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10).
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli, ancorché amovibili, costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

### Art 1.2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale<sup>3</sup>, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)<sup>4</sup>; silos e serbatoi e magazzini automatizzati, le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno<sup>5</sup>; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri

---

<sup>1</sup> I termini 'costruzione (edilizia)' o 'opera edilizia' hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti. Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilita"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc.

Una definizione meno generica di 'costruzione' si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.

<sup>2</sup> Trattando di 'oggetti' la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.

<sup>3</sup> Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle 'infrastrutture' o negli 'altri manufatti'.

<sup>4</sup> La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli 'impianti degli edifici', che sono viceversa classificati (vedi Art. 1.3.62.10) come componenti degli edifici.

<sup>5</sup> Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).

piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); campi di pannelli fotovoltaici, campi eolici, nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.2.5 lettera e).

#### Art. 1.2.4 - Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci;
  - b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

#### Art. 1.2.5 - Manufatti diversi

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
  - a) le **opere di sostegno e di contenimento**: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
  - b) le **recinzioni** in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
  - c) le **pavimentazioni**, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
  - d) i **manufatti di servizio urbano e di arredo**: fontane, fioriere, pergolati, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbeque e forni;
  - e) le **attrezzature sportive** di modesta dimensione e di uso strettamente **privato** pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di dimensione non superiore a mq.100, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;
  - f) le **opere cimiteriali** (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
  - g) le **opere provvisorie**: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

#### Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a) le unità edilizie (Ue) come definite nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10),
  - b) le unità fondiari,
  - c) le unità impiantistiche,
  - d) le unità infrastrutturali.

#### **Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi figura 1):
  - a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
  - b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;
  - c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;
  - d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

#### **Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata<sup>6</sup>. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze<sup>7</sup> di un'unità immobiliare:
  - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
  - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Ai fini del RUE, le autorimesse pertinenziali di cui al successivo art. 3.1.5 non costituiscono unità immobiliari ma, appunto, pertinenze<sup>8</sup>.
4. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma

<sup>6</sup> Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre: vedi nota al successivo comma 3.

<sup>7</sup> Si veda la definizione nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi della RER.  
Secondo il Catasto (Art. 817 C.C.) sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

<sup>8</sup> La norma si applica anche qualora tali autorimesse siano identificate al Catasto come unità immobiliari autonome. Il catasto tende a considerare le autorimesse private pertinenziali come "unità immobiliari" autonome, data la loro capacità autonoma di produrre reddito, ad esempio se date in locazione o vendita. Il punto di vista della disciplina urbanistica deve invece considerare la condizione di "pertinenza" come un dato determinante e tendenzialmente duraturo (salvo un eventuale atto che sancisca il cambiamento del rapporto giuridico); le autorimesse pertinenziali non devono quindi di norma essere considerate unità immobiliari autonome.



in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

## TITOLO I

Disposizioni  
generali e  
definizioni

### CAPO 1.2

#### Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'Ue in spazi funzionali

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una Ue tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
  - b) un'altezza utile interna  $H_u$  (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
  - l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili,
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una Ue costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):
  - 1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*,
    - 1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);
    - 1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
    - 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*,
      - 1.3.1) orizzontale,
      - 1.3.2) verticale.
    - 1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
  - 2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
  - 3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)
    - 3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
    - 3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
      - 3.2.1) orizzontale,
      - 3.2.2) verticale.
    - 3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di una Ue composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

#### Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche

La scomposizione della Ue in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",
- le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",
- le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

**- 1. Strutture portanti:**

- 1.1. Strutture di fondazione
  - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
  - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
  - 1.2.1. strutture di elevazione verticali<sup>9</sup>
  - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
  - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
  - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
  - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

**- 2. Chiusure:**

- 2.1. Chiusure verticali
  - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1. solai a terra
  - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
  - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

**- 3. Partizioni interne:**

- 3.1. Partizioni interne verticali
  - 3.1.1. pareti interne verticali
  - 3.1.2. infissi interni verticali
  - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
  - 3.2.1. solai
  - 3.2.2. soppalchi
  - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
  - 3.3.1. scale interne
  - 3.3.2. rampe interne

**- 4. Partizioni esterne:**

- 4.1. Partizioni esterne verticali
  - 4.1.1. elementi di protezione
  - 4.1.2. elementi di separazione
- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
  - 4.2.1. balconi e logge
  - 4.2.2. passerelle
- 4.3. Partizioni esterne inclinate
  - 4.3.1. scale esterne
  - 4.3.2. rampe esterne

---

<sup>9</sup> Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).

**- 5. Impianti di fornitura servizi:**

- 5.1. Impianto di climatizzazione
  - 5.1.1. alimentazione
  - 5.1.2. gruppi termici
  - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
  - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.1.5. reti di scarico condensa
  - 5.1.6. canne di esalazione
- 5.2. Impianto idrosanitario
  - 5.2.1. allacciamenti
  - 5.2.2. macchine idrauliche
  - 5.2.3. accumuli
  - 5.2.4. riscaldatori
  - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
  - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
  - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
  - 5.2.8. apparecchi sanitari
- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
  - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
  - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
  - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
  - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
  - 5.4.1. alimentazione
  - 5.4.2. macchina
  - 5.4.3. reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
  - 5.5.1. canna di caduta
  - 5.5.2. canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
  - 5.6.1. allacciamenti
  - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
  - 5.7.1. alimentazione
  - 5.7.2. allacciamenti
  - 5.7.3. apparecchiature elettriche
  - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
  - 5.8.1. alimentazione
  - 5.8.2. allacciamenti
  - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
  - 5.9.1. alimentazione
  - 5.9.2. macchina
  - 5.9.3. parti mobili

**- 6. Impianti di sicurezza:**

- 6.1. Impianto antincendio
  - 6.1.1. allacciamenti
  - 6.1.2. rilevatori e traduttori
  - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
  - 6.1.4. allarmi
- 6.2. Impianto di messa a terra
  - 6.2.1. reti di raccolta
  - 6.2.2. dispersori
- 6.3. Impianto parafulmine
  - 6.3.1. elementi di captazione
  - 6.3.2. rete
  - 6.3.3. dispersori

6.4. Impianto antifurto e antintrusione

6.4.1. alimentazione

6.4.2. rivelatori e trasduttori

6.4.3. rete

6.4.4. allarmi

**- 7. Attrezzature interne:**

7.1. elemento fisso d'arredo domestico

7.1.1. pareti-contenitore (\*)

7.2. blocco servizi

**- 8. Attrezzature esterne**

8.1. arredi esterni collettivi

8.2. allestimenti esterni

8.2.1. recinzioni (\*)

8.2.2. pavimentazioni esterne (<sup>10\*</sup>)

2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

**Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'Ue in spazi a diverso grado di protezione**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
  - a) *Spazi chiusi*, detti anche '*vani*' o '*locali*';
  - b) *Spazi aperti coperti*;
  - c) *Spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.
2. Si considera *spazio chiuso* o 'locale' o 'vano' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni<sup>11</sup>; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro<sup>12</sup>.
3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
  - da una superficie di calpestio,
  - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
  - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,
  - nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.

<sup>10</sup> Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

<sup>11</sup> I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'Art. 1.2.10.

<sup>12</sup> Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'.

In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia.

La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23.07.1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."

4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense<sup>13</sup>.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo<sup>14</sup> se la misura dello sbalzo non è superiore a m.1,50.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

**Art. 1.2.12 - Esempificazione delle definizioni di cui agli Artt. 1.2.9 e 1.2.10**

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 1.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

---

<sup>13</sup> Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

<sup>14</sup> Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

**Figura 1**

		<b>Spazi chiusi (locali)</b>	<b>Spazi aperti coperti</b>	<b>Spazi scoperti</b>
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.	1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale)	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	Balcone coperto, deposito senza permanenza di persone	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.1. orizzontale			
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
	1.4. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	Centrale termica, vano motore ascensore		
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola U.I.		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto-auto coperto, tettoia	posto-auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più U.I. (pertinenze condominiali)	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	3.2.1. orizzontale			
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, tecnologico	condotta, cavedio	estradosso delle coperture non piane

## CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

### Art. 1.3.1 – Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q)

1. Le definizioni di sagoma, di sagoma planivolumetrica (di seguito abbreviata in **sagoma p.**), di Volume della sagoma planivolumetrica (o volume totale o lordo) (**Vt**), di area di sedime, di superficie coperta (**Sq**), di rapporto di copertura (**Q**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10).

### Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma

1. Si definisce 'involucro fuori terra' o semplicemente 'involucro' (**Inv**) di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio e dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma planivolumetrica, ma non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati).
2. Si definisce volume dell'involucro fuori terra (**Vinv**) di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.
3. Si definisce 'involucro a temperatura condizionata' ovvero 'involucro riscaldato' di un edificio la figura, costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce 'volume riscaldato' Il volume dell'involucro riscaldato, espresso in mc.
4. Si definisce 'rapporto di forma' dell'edificio il rapporto S/V, dove V è il volume riscaldato e S è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).

### Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp)

1. Ai sensi della DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10 si definisce *superficie permeabile* (Sp) la porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Ai fini del presente articolo si considerano superfici non permeabili quelle pavimentate con elementi prefabbricati. Gli elementi prefabbricati grigliati su sottofondo stabilizzato si considerano permeabili al 30%. Gli elementi prefabbricati grigliati di tipo drenante su sottofondo stabilizzato si considerano permeabili al 50%. Gli elementi prefabbricati grigliati di tipo drenante posati su un pacchetto di ghiaia in natura dello spessore di cm.50 fasciati da tessuto geotessile e drenati si considerano permeabili al 100%.
3. Superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poiché si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.

#### **Art. 1.3.4 - Quota massima**

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale e si applica con riferimento ai vincoli di rispetto delle aviosuperfici.

#### **Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv)**

1. Le definizioni di Altezza del fronte di un edificio (**Hf**), di altezza di un edificio (**H**), di altezza utile di un vano (**Hu**) e altezza virtuale ovvero altezza utile media di un vano (**Hv**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10).
2. Si specifica che la quota al suolo da cui va misurata l'altezza del fronte (Hf) è la quota media del suolo misurata lungo il fronte, ossia di norma la quota media del terreno sistemato al piede del fabbricato o del piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, (non si considerano gli abbassamenti del suolo dovuti alla realizzazione di rampe o scale di accesso a vani interrati); quando con l'intervento edilizio la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno immediatamente circostante;

#### **Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)**

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti, anche parzialmente, che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.
3. Negli edifici abitativi l'altezza interna di un piano non può superare m.4,5. In caso di superamento andranno calcolati due piani.

#### **Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC)**

1. Le definizioni di Superficie utile (**Su**) Superficie accessoria (**Sa**) e Superficie Complessiva (**SC**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10).
2. La SC è la misura che si utilizza sia per esprimere l'entità dei diritti edificatori, sia nel calcolo della densità territoriale o fondiaria attraverso l'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.
3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.
4. Le variazioni di Su e Sa a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché varianti minori in corso d'opera, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di



isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.

5. Gli spazi aperti adibiti a parcheggio sottostanti a collettori solari o fotovoltaici di impianti a servizio di singoli edifici (nei limiti in cui siano attuabili senza titolo abilitativo, ai sensi delle Linee Guida emanate con D.M. 10/09/2010), si considerano “vani tecnici” e pertanto non danno luogo a Sa.

#### **Art. 1.3.8 – Prescrizioni riguardo alla Sa**

1. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da cinque o più unità immobiliari, la Sa degli spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari (quali ad esempio lavanderie, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere, soffitte condominiali, corridoi di disimpegno delle cantine, porticati e simili), deve essere pari ad almeno l'8% della Su dell'unità edilizia. La prescrizione non si applica alle residenze a schiera e nel caso di interventi conservativi di edifici preesistenti.
2. Per ogni unità immobiliare abitativa di nuova costruzione dotata di un'area pertinenziale a verde privato di superficie superiore a 70 mq è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di mq. 4, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio. Tale vano non è obbligatorio se l'alloggio è dotato di autorimessa posta fuori terra e direttamente accessibile dall'area verde.
3. Per ogni unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione, e il mantenimento nel tempo, di una cantina e di un'autorimessa (anche in unico vano), per almeno 20 mq di Sa complessivi. L'obbligo non si applica negli interventi all'interno di PUA già convenzionati alla data di adozione del presente RUE.
4. I sottotetti che non rispettano i requisiti di abitabilità, o che non possono essere resi abitabili ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. n.11/98, non possono avere superfici illuminanti, salvo un solo lucernaio in falda per ogni unità immobiliare della misura massima di m. 0,6 X 0,9 ai fini dell'accesso al coperto per operazioni di manutenzione. Sono fatte salve eventuali superfici illuminanti più estese preesistenti.

## CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI

### Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

### Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

### Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti

1. Si definisce *sub-ambito* una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del PSC o del RUE., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.
2. Si definisce *area* una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*; Talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad. es. fasce di rispetto).
3. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA); qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con un PUA.
4. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

### Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA....), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare l'indice UF e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nell'ambito o sub-ambito in cui l'intervento ricade. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio. In ogni caso i lotti ineditati che vengano formati dopo la data di adozione del RUE, per essere oggetto di autonomo intervento edilizio, devono avere una SF non inferiore a 500 mq, (negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale) e a 1000 mq. (negli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva).

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti confinanti può avvenire anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base di un atto trascritto nel caso si tratti di proprietà differenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA, fra lotti edificabili compresi nel comparto da assoggettare a PUA e lotti edificabili contigui non compresi.

Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengano esclusivamente edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale o testimoniale. Nel caso di un lotto che contenga edifici tutelati ed edifici non tutelati, è ammessa la redistribuzione di potenzialità edificatoria nella direzione dello spostamento di edificazione da tale lotto ad altro non comprendente edifici tutelati, e non viceversa.

## CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Si definiscono '*interventi significativi*', per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie fissate dalle leggi nazionali e regionali.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.

### Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

#### A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

#### B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (alias INTERVENTI EDILIZI):

##### *B.1 - Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale*

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RRC - Risanamento conservativo,
- RE - Ristrutturazione edilizia.
- D - Demolizione.

##### *B.2. – Interventi edilizi “di recupero” riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate*

- RS – Restauro scientifico
- RT – Ripristino tipologico
- RAL – Recupero e risanamento delle aree libere

##### *B.3 - Interventi edilizi di nuova costruzione:*

- NC - Nuova costruzione,
- DR – Demolizione e Ricostruzione,

- AM - Ampliamento,

*B.4 – Interventi di natura non edilizia:*

- MT - Significativi movimenti di terra.
- AR - Installazione di elementi di arredo.

**C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:**

- CD - Cambio d'uso.
4. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.
  5. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

**A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (OVVERO INTERVENTI URBANISTICI)**

**Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione, ovvero lottizzazione**

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio (di cui all'Art. 18 della L. 47/85).
2. *Procedura:* gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi dell'Allegato B.

**Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica**

1. *Definizione:* costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. *Procedura:* gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

## **B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (ALIAS INTERVENTI EDILIZI):**

### **B1 - Interventi edilizi di 'recupero'**

#### **Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)**

1. *Definizione:* costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico<sup>15</sup>.

Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MO, le seguenti:
  - a) Opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
  - b) Opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme preesistenti di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza; modifica del colore di facciate o infissi purché nel rispetto dei "Criteri per la tinteggiatura degli edifici" di cui al Regolamento Allegato F;
  - c) installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali; installazione di apparecchi di condizionamento dell'aria che utilizzino finestre preesistenti, senza modifiche alle strutture murarie;
  - d) realizzazione di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010<sup>16</sup>
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo 1.3.
4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

---

<sup>15</sup> Qui e nel seguito i termini tecnici utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'art. 1.2.10.

<sup>16</sup> Si vedano nella tabella riportata nell'art. 5.1 dell'Allegato B i casi e i limiti in cui la realizzazione di tali impianti rientra nella manutenzione ordinaria ed è attuabile come attività edilizia libera previa comunicazione. Nel caso dei centri storici, si applicano comunque le limitazioni a tali interventi di cui all'art. 4.1.4 punto 16.

5. Rinvio alla legislazione nazionale: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui all'art. 3 primo comma lettera a) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.
6. *Procedura*: L'intervento MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi, eventualmente soggetta a preventiva comunicazione al Comune (vedi art. 6.1 dell'Allegato B). Sono fatte salve le procedure autorizzative per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004.

## TITOLO I

Disposizioni  
generali  
definizioni

e

### CAPO 1.5

#### Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superficie delle singole unità immobiliari. Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate<sup>17</sup>;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
  - realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature esterne;
  - installazione di antenne o di pannelli solari (termici o fotovoltaici) al servizio di edifici, non rientranti nei limiti di cui all'art. precedente.
2. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:
  - modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'Ue, e del numero dei piani (NP);
  - modifica del numero, dimensione e forma delle aperture esterne;
  - modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma p., Involucro, Sq, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della Su e della Sa di ciascuna U.I. se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I..

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Sa e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.
4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

<sup>17</sup>

Vedi nota precedente.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera b) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380..

#### **Art. 1.5.7- Restauro e risanamento conservativo (RRC)**

1. *Definizione*: l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie. Esso è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura<sup>18</sup>; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma planivolumetrica, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale<sup>19</sup>. Nel rispetto di tali caratteristiche, l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:
  - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
  - realizzazione o modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
  - realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrate;
  - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
  - costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma planivolumetrica.<sup>20</sup>
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma planivolumetrica., Involucro, Sq, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente Art. 1.5.6 comma 3 per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RRC può dare luogo a modifica della Su e della Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
  - a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
  - b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
  - c) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza) delle U.I. o spazi comuni alle U.I.);
  - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - e) trasformazione di vani chiusi da Sa in Su o viceversa;
  - f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Su o di Sa. sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di Su può essere o non essere subordinato al rispetto di indici o quantità massime, ai sensi del successivo Titolo IV.

<sup>18</sup> Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati.

<sup>19</sup> Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.

<sup>20</sup> Sarebbe opportuno che la realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili (es. centrale termiche) avvenisse esclusivamente in posizione interrata o sopra al coperto o all'interno di corti e chiostre interne; tuttavia questa eventuale limitazione non può fare parte della definizione dell'intervento RRC, poiché la inquinerebbe con elementi di prescrizione; essa potrebbe piuttosto essere inserita nella "Dichiarazione di indirizzi architettonici" allegata al RUE.



4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento RRC corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380...

#### Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. *Definizione*: l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce RE l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando, di norma, nell'ambito della sagoma planivolumetrica e dell'involucro dell'edificio esistente.

In particolare e a titolo di esempio, oltre a quanto già previsto nell'intervento RRC (commi 1 e 2 dell'art. 1.5.7), costituiscono interventi di RE il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, ivi compreso la modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai; la riprogettazione dei prospetti, il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della l.r. 11/98.

2. Se non riguarda edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, l'intervento RE può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, quanto a sagoma p., involucro e sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*. L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, SC, NP, NPT. Non può modificare i valori dei parametri Sq, H, Volume della sagoma p. (Vt) e volume dell'involucro (Vinv), se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, e salvo i casi particolari precisati al comma seguente.
4. Quali unici casi di deroga dal principio di non modifica della sagoma p., dell'involucro e del sedime, si considerano ricompresi nell'intervento di RE:
- i modesti incrementi derivanti da ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento,
  - la modifica della forma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
  - in interventi RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, la demolizione di parti secondarie dell'edificio, o di corpi di fabbrica accessori accorpati o no all'edificio principale, per un volume non superiore al 40% del volume complessivo preesistente nell'unità edilizia, e la loro ricostruzione, senza aumento di volume, in forma e posizione diversa, accorpata al corpo di fabbrica principale;
  - la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio;
  - in interventi RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, l'incremento dell'altezza dell'edificio per un massimo del 10%, senza incremento di SC, qualora ciò

sia finalizzato ad adeguare l'altezza utile di piani abitabili che non rispettino l'altezza utile minima prevista nei requisiti cogenti per i nuovi edifici;

- in interventi RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma, purché posti su facciate interne o secondarie, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
  - In territorio rurale questa possibilità non può comunque riguardare corpi di fabbrica originariamente destinati al servizio dell'agricoltura (stalle, fienili, caselle) e la ricostruzione non può dare luogo a trasformazioni da Sa a Su.
5. *Estensione dell'intervento*: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso, per quanto riguarda gli elaborati all'intera Unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento DR di cui al succ. art. 1.5.11. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.
6. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380. Si richiamano le Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008 punto 8.4) riguardo ai casi in cui la ristrutturazione edilizia comporta l'adeguamento della costruzione dal punto di vista della sicurezza sismica.

#### **Art. 1.5.9 - Demolizione (D)**

1. *Definizione*: gli interventi di demolizione consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nel recupero e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

### **B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate**

#### **Art. 1.5.10 – Restauro scientifico (RS)**

1. *Definizione*: gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e che pertanto sono individuate dal PSC come edifici di interesse storico architettonico e sono tutelati secondo la categoria di tutela **A** di cui al succ. art. 4.1.2 commi da 2 a 6.
2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera c) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

#### **Art. 1.5.11 – Ripristino tipologico (RT)**

1. *Definizione*: gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico, di cui e' possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. Procedure: l'intervento RT è soggetto a permesso di costruire. Con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RT corrisponde a quello di cui all'Art. 3 primo comma lettera d) del D.P.R. 6/06/2001 n. 380.

## TITOLO I

Disposizioni  
generali  
e  
definizioni

### CAPO 1.5

#### Art. 1.5.12 – Recupero e risanamento di aree libere (RAL)

1. *Definizione:* gli interventi di recupero e risanamento di aree libere riguardano le unità fondiari urbane storicamente non edificate e che devono rimanere tali a testimonianza dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione. Si applica esclusivamente alle unità edilizie del centro storico tutelate secondo la categoria di tutela **2.C** di cui al succ. l'art. 4.1.2 commi 13 e 14.
2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

### B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione

#### Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC)

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente ineditata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa<sup>21</sup>.

#### Art. 1.5.14 – Demolizione con ricostruzione (DR)

1. *Definizione:* costituisce intervento di ricostruzione (DR) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria<sup>22</sup>. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma planivolumetrica e/o un'area di sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente.
2. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di DR costituisce una fattispecie dell'intervento di nuova costruzione.

#### Art. 1.5.15 - Ampliamento (AM)

1. *Definizione:* per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma p. e/o l'involucro dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da

<sup>21</sup> Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1: edifici, impianti, infrastrutture, manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.

<sup>22</sup> Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'Art. 1.2.1 del Titolo 1.

comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento DR di cui all'articolo precedente.

3. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di AM costituisce una fattispecie dell'intervento di nuova costruzione.

## **B4 –Interventi di natura non edilizia**

### **Art. 1.5.16 – Significativi movimenti di terra (MT)**

1. *Definizione*: costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili. Si considerano significativi i movimenti che alterino la quota del terreno per almeno 0,5 m in profondità o in riporto o che movimentino più di 500 mc di terreno.
2. Tali interventi sono ammissibili, in ogni ambito del territorio comunale, a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
3. *Procedure*: gli interventi MT sono sottoposti a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio, o comunque la riduzione del volume specifico degli invasi di scolo, per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

### **Art. 1.5.17 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (AR)**

1. *Definizione*: costituiscono intervento relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo o di servizio (AR) delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art. 5 della L.73/2010 le opere entro i limiti di cui alle seguenti lettere:
  - a) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo senza opere murarie,
  - b) realizzazione di campi da bocce o campi da tennis singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra<sup>23</sup>;
  - c) realizzazione di pergole ( o 'gazebo')<sup>24</sup>, in numero massimo di uno per unità edilizia residenziale in territorio rurale, e una per unità immobiliare residenziale o ad uso b2 o b4 in ambito urbano, esclusivamente con struttura leggera, in legno o metallo, assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

<sup>23</sup> La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 1.2.3 e 1.2.5.

<sup>24</sup> Vedi definizione di pergola nella D.A.L. Regione Emilia Romagna n.279 del 4/02/2010.

- altezza. max esterna = ml.3.00;
  - superficie coperta max = mq.25;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali permeabili leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili;
  - in caso di più pergolati in una unità edilizia a condominio o a schiera i pergolati possono essere realizzati secondo una unica tipologia: le installazioni successive alla prima devono uniformarsi al tipo già installato.
- d) realizzazione di casette per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi da giardino ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità edilizia residenziale, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
- altezza utile massima (Hu): m. 1,80, tale cioè da costituire uno spazio 'non fruibile' ai sensi del precedente art. 1.2.9;
  - superficie in pianta (sedime) massima = mq. 9;
  - struttura amovibile; in legno, di forma regolare con copertura a una o due falde.
- Qualora si tratti di capanni costituiti esclusivamente da telaio portante in legno con tamponamenti e copertura costituenti da canna palustre non si applica l'altezza massima di cui sopra.
- e) realizzazione di barbecue in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia, di altezza massima = ml.3.00.
2. Il posizionamento di manufatti di cui al precedente comma in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse. Inoltre deve rispettare comunque la distanza minima di m.1,5 dai confini; è ammesso il posizionamento sul confine previo accordo sottoscritto con la proprietà confinante.
  3. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.
  4. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 lettere a), c), d), e) non è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico.
  5. Procedure. Gli interventi di cui al primo comma costituiscono 'attività edilizia libera' e sono attuabili in tutto il territorio comunale senza titolo abilitativo, previa comunicazione al Comune, ai sensi dell'art. 6.1 del Regolamento Allegato B.
  6. La realizzazione di piscine, pergole, gazebo, casette in legno, barbecue con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come interventi di nuova costruzione e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

## C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

### Art. 1.5.18 - Cambio d'uso (CD)

1. *Definizione:* il tipo di intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:

- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
  - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio<sup>25</sup>. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere
3. Estensione dell'intervento
- L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
4. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile
- L'intervento di cambio d'uso di una Ue o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RRC, RE, DR, da associarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi<sup>26</sup>. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.
- L'intervento di cambio d'uso di un'area inedita per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da associarsi alle rispettive procedure abilitative.
5. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico<sup>27</sup>, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
6. *Procedure*: l'intervento CD come definito al primo comma è soggetto a DIA. Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti titolo abilitativo (DIA o permesso di costruire) esso si considera ricompreso nella medesima procedura di concessione.

<sup>25</sup> I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.

<sup>26</sup> Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera 'associato' all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

<sup>27</sup> Ai sensi della L.R. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di::

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 1.3.7;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
- c) aumento delle unità immobiliari.

## CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o sub-ambito individuato dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

#### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda e trasformazione del prodotto.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

#### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

##### Funzioni private di servizio e commerciali complementari alla residenza

- b1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare (b1.a) e non alimentare (b1.n), svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 ciascuno (per i comuni di Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, S.Agata s.S.), ovvero non superiore a 250 mq. ciascuno (per i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Lugo, Massalombarda) <sup>(28)</sup>.
- b2. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. **Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13, nonché gli ambulatori fino a 200 mq. di Su. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico qualora occupino complessivamente nell'unità edilizia meno di 400 mq di Su.

<sup>28</sup> Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007).

**b4. Attività culturali; attività formative, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.**

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

**b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**

**b6. Artigianato dei servizi agli automezzi** (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

**b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta a "Controlli prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui alla lettera b) e c) dell'Allegato I del D.p.r. 01/08/2011 n°151 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente zonizzazione acustica;
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in ambiti specializzati per attività produttive.

**b8. Attività di parcheggio.** Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

**b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.** Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

**Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

**b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base.** Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.



**b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso.** Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose e strettamente correlate ai luoghi di culto, dal punto di vista spaziale e gestionale. Sono altresì compresi gli spazi abitativi connessi all'attività religiosa.

**b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria.** Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

**b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.** Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

### Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico <sup>29</sup>

29

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni "Si definisce **Centro Commerciale** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione **specificata e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente**. **I Centri commerciali possono** comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- **Centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;

- Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:

- **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, ....., e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, ....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;
- **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni..... (Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso b11.1, b11.2 o b11.3 in relazione all'entità della loro SV complessiva).

I "**complessi commerciali di vicinato**" o "**gallerie commerciali di vicinato**" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq..

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici come individuati dal PSC. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita

**b11.1 Medio-piccole strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 e 800 mq (per i comuni di Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, S.Agata s.S.), ovvero compresa fra 250 e 1500 mq. (per i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Lugo, Massalombarda )<sup>(30)</sup>. Si distinguono in:

- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto<sup>(31)</sup>;
- b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.2 Medio-grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 e 1500 mq (per i comuni di Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, S.Agata s.S.), ovvero compresa fra 1500 e 2500 mq. (per i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Lugo, Massalombarda). Si distinguono in:

- b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.3. Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq (per i comuni di Bagnara, Conselice, Cotignola, Fusignano, S.Agata s.S.), ovvero superiore a 2500 mq (per i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Lugo, Massalombarda). Si distinguono in:

- b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

**b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili. Sono comunque non comprese in questo uso e considerate nel b3 anche le attività con concorso di pubblico qualora occupino complessivamente nell'unità edilizia meno 400 mq di Su,

**b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.** Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

**b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata compresa fra 100 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

**b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.

---

complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti

<sup>30</sup> Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007)

<sup>31</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

- b15. .Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, ambulatori aventi una Su superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

## TITOLO I

Disposizioni  
generali  
definizioni

e

## CAPO 1.6

### C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione<sup>32</sup>, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b6, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

All'interno dell'uso c1 si identificano per specifiche condizioni di localizzazione le attività produttive altamente idroesigenti.

- c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione<sup>33</sup> di prodotti agricoli e zootecnici.**
- c3. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso o al magazzinaggio, deposito temporaneo, trasporto di merci; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Nel quadro dell'uso c3, alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 6/2007.<sup>34</sup>
- c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.
- Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida sono attuabili tramite DIA che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.
- c5. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

<sup>32</sup> la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

<sup>33</sup> la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

<sup>34</sup> Ai sensi della L.R. 6/2007 si tratta di: a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, b) materiale elettrico, c) colori e vernici, carte da parati, d) ferramenta e utensileria, e) articoli per impianti idraulici, a gas e igienici, f) articoli per riscaldamento, g) strumenti scientifici e di misura, h) macchine per ufficio, i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, j) combustibili, k) materiali per edilizia, l) legnami.

## D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI <sup>(35)</sup>

- **d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola <sup>(36)</sup>
- **d2 Allevamenti produttivi,** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali ad uso alimentare o produttivo. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami) e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento.
- **d3 Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,** di tipo interaziendale (6), ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita o l'esercizio di macchine agricole..
- **d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche). Per serre fisse si intendono costruzioni chiuse nelle quali la superficie dell'involucro, ivi compresa la copertura, è costituita per almeno l'80% da materiale traslucido
- **d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cure veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale, ai sensi del Regolamento Comunale d'Igiene.
- **d6 Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato, **attività di fornitura di macchine agricole e macchine movimento terra** per commessa o per noleggio; rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra.
- **d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo** e per l'ospitalità rurale di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola

## E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. Attività ricettive alberghiere:** alberghi e residenze turistico-alberghiere come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7

<sup>35</sup>

La definizione giuridica di attività agricola (art.2135 CC, integrato dal Dlgs 228/2001 smi) è riferita alla figura dell'imprenditore agricolo ed è la seguente. Art.1 Dlgs 228/2001 "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".

<sup>36</sup>

La vendita diretta di prodotti agricoli da parte di produttori agricoli non costituisce un uso di tipo b1 ma attività complementare ricompresa nell'uso d1 o d3; analogamente la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione si intende ricompresa nell'uso c1.

unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

- e2. **Attività ricettive extra-alberghiere** (case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e3. **Campeggi e villaggi turistici**, come definiti dalla legislazione in materia.

## **F) FUNZIONI URBANE, INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DOTAZIONI AMBIENTALI**

- f1. **Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti, scali merci).
- f2. **Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato. Si considerano ricomprese in questo uso anche attività di lavaggio veicoli non complementari ad un impianto di distribuzione carburanti.
- f3. **Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. **Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. **Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- f6. **Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f7. **Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f8. **Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. **Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10. **Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11. **Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturalizzazione, con o senza funzione fruitiva.

#### **Art. 1.6.2 - Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni..
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

## TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

### Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio

1. Il PSC riporta, nella Tav 3 l'individuazione delle seguenti aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle fragilità e vulnerabilità del territorio, alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio:
  - Invasi ed alvei di bacini e corsi d'acqua (ove del caso integrati a recepimento degli strumenti di pianificazione di bacino),
  - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua,
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
  - Zone di tutela naturalistica,
  - Sistema delle aree forestali,
  - Dossi di pianura,
  - Paleodossi di modesta rilevanza,
  - Paleodossi fluviali particolarmente pronunciati,
  - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico,
  - Aree a diverso grado di rischio archeologico,
  - Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione,
  - Aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura
  - Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica e canali storici,
  - Fasce di pertinenza fluviale,
  - Aree ad alta probabilità di inondazione,
  - Aree per la realizzazione di interventi idraulici strutturali,
  - Aree di ristrutturazione urbana in relazione al rischio idraulico,
  - Aree a rischio moderato di esondazione nel bacino del Po,
  - Aree di potenziale allagamento nel bacino del Torrente Senio,
  - Aree soggette a vincolo paesaggistico,
  - Aree soggette a rischio archeologico,
  - Parco regionale del Delta del Po,
  - Riserva naturale di Alfonsine,
  - Aree di riequilibrio ecologico,
  - Paesaggio naturale e seminaturale protetto della centuriazione,
  - SIC e ZPS,
  - Alberi monumentali tutelati ai sensi della L.R. 2/1977,
  - Edifici accentrati o sparsi di valore storico-architettonico,
  - Aree di tutela di significative relazioni paesaggistiche e percettive delle strutture dell'insediamento storico.
2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al primo comma sono comprese nel Titolo 2 delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.
3. I seguenti ulteriori elementi oggetto di tutela sono individuati nelle Tavole del RUE:
  - edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela;
  - aree di pertinenza di complessi edilizi tutelati.

Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6.

#### TITOLO II

Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio

#### CAPO 2.1

4. Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori, ambito di rispetto del cono di atterraggio e decollo delle aviosuperfici. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel Titolo III del RUE.



## TITOLO III – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

### CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato da DGR 1053/03;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata.
3. Nel caso di interventi edilizi residenziali nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;
  - rete di distribuzione dell'acqua;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato da DGR 1053/03;.
4. Qualora le opere di cui ai commi 2 e 3 non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto

TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

CAPO 3.1

d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

#### **Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) il culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature..
4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4.  
Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3,f8, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: b2 (pubblici esercizi) e b9 (attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche).  
Sono fatti salvi usi diversi legittimamente in essere in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.
6. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura.  
Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi.
  - a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere a, b,c,d del precedente comma 2), Nella sola area AS in località Villa S. Martino posta tra via Villa e via prov.le Bagnara potrà essere ammesso l'uso a1 con specifiche previsioni in sede di POC. (simbolo **AS**)
  - b) zone per attrezzature religiose ai sensi della definizione dell'uso b10.2 (simbolo **R**)

- c) zone per verde pubblico (simbolo **V**)
- d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo **VS**)
- e) zone per parcheggi pubblici (simbolo **P**)

Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate attraverso difformi previsioni del POC.

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC. Gli interventi DR, AM, NC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti, sono disciplinati in sede di POC oppure previa delibera della Giunta Comunale.

#### **Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - A) ***parcheggi pubblici***, di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),
  - B) ***parcheggi pertinenziali***;
    - di uso riservato (P3r);
    - di uso comune (P3c);
  - C) ***parcheggi privati non pertinenziali***.
2. I ***parcheggi pubblici*** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.
4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.
5. I parcheggi pubblici sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I ***parcheggi pertinenziali*** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se

sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.

9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (anche ricadente in territorio rurale), purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (P3c) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie contenute nel POC o i specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (P3r), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano ***parcheggi privati non pertinenziali***:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5.;
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

#### **Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici, in quelli pertinenziali e nelle autorimesse, in caso di nuova realizzazione, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 5,00, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10. La misura può essere ridotta a m 2,00 x 5,00 solo nel caso di parcheggi pubblici in linea su nuove strade di urbanizzazione strettamente locali.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi costituiti da più di 20 posti, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/9 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile, separata dagli stalli di stazionamento, della misura minima come fissato nell'art. 1.12 dell'Allegato E.

I parcheggi che ricadano entro le zone tutelate come dossi o paleodossi, di cui all'art. 2.6 del PSC, devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica, in modo da evitare la percolazione di inquinanti nel suolo. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra. Tuttavia sono ammessi anche realizzazioni di sistemi di raccolta non recapitanti in fognatura, che possano comunque garantire sulla base di un'appropriate indagine, la tutela del corpo idrico superficiale, sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA

In caso di realizzazione di parcheggi interrato o seminterrati in aree di potenziale allagamento o aree a moderata probabilità di esondazione, si richiamano, per i rispettivi ambiti di applicazione, le disposizioni degli artt. 2.23, 2.24, 2.25 del PSC.

5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi P3r possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.
7. Nei nuovi parcheggi pubblici (salvo quelli negli ambiti specializzati produttivi) andranno previste inoltre rastrelliere per biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche. Per i parcheggi pertinenziali P3c si veda il requisito I4 dell'allegato A.

### TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

#### CAPO 3.1

#### Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)

1. In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM, negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico<sup>37</sup>, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3c e/o P3r) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dal seguente comma 10. Ciò vale anche per gli interventi all'interno dei PUA vigenti, fatte salve disposizioni specifiche di tali PUA che prescrivano quantità maggiori e fatto salvo il comma 11.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
3. Negli interventi AM le quantità indicate dal comma 10 si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo le quantità previste, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui al comma 10, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

<sup>37</sup>

Ai sensi della L.R. 31/2002 art. 28 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 1.3.7;  
b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;  
c) aumento delle unità immobiliari.

5. Qualora l'applicazione del comma 10 determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano; ciò non è richiesto per interventi all'interno dei centri storici, salvo diverse disposizioni di PUA.
7. Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.
8. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Le quantità prescritte nel comma che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.
10. Casistica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (P3c + P3r) in relazione agli usi
  - usi **a1, a2** 2 posti-auto per ogni unità immobiliare (riducibili a 1 p.a. nel caso di u.i. con Su inferiore a mq.38 e da aumentare a 3 posti nel caso di u.i. con Su superiore a 100 mq). Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle nuove costruzioni NC di unità edilizie a condominio contenenti 8 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo P3c). Negli interventi DR, AM, RE, CD su edifici esistenti è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto solo per la quota eventualmente eccedente la dotazione minima sopra definita (un p.a. per ogni u.i).
  - usi **b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2:** 1 p.a. ogni 50 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
  - usi **b11.1, b11.2, b11.3:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra .

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della

superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Si vedano inoltre le norme regionali riportate in nota al Capo 1.6

- usi **b12, b13, b15, b16**: di norma 1 p.a. ogni 25 mq di Su; nel solo caso di intervento all'interno dei centri storici: 1 p.a. ogni 50 mq di Su . Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.
- usi **b14.1 e b14.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
  - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
  - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;
  - 1 p.a. ogni 100 mq. di SFTutti i posti auto devono essere di tipo P3c.
- usi **c1, c2, c3, f2, f6**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
  - 1 posto auto ogni 80 mq di Su;
  - 1 posto auto ogni 200 mq di SF.

Di questi, non meno della metà devono essere di tipo P3c.

. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- usi **e1, e2, d7**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- uso **e3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli usi b8, b9, c5, d4, c4, b10.3, b10.4, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10 e f11 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

11. La disposizione di cui al comma 10 secondo la quale "Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare (residenziale) deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa" non si applica per gli edifici all'interno di PUA già convenzionati alla data di adozione del RUE nei quali, sulla base del previgente PRG, l'edificabilità sia espressa e misurata in modo tale da ricomprendere le autorimesse\_chiuse.<sup>38</sup>

#### **Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.
2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, AM,

<sup>38</sup> Ad esempio: non si applica se l'edificabilità era espressa in volume o in superficie, comprensivi del volume o della superficie delle autorimesse. Viceversa si applica se l'edificabilità era espressa in Su, integrata da una quota destinabile a Sa.

DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).

3. **Negli interventi edilizi diretti** NC, DR, AM (ivi compresi quelli soggetti a progetto unitario convenzionato) non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, al netto della Sa costituita da parcheggi pertinenziali coperti, sono fissate come segue:

a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):

- P1 = 20 mq.

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b11, b12, b13, b14, b15, b16' e usi 'e'):

- P1 = 40 mq.;

c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3):

- P1 = 10 mq.

Nel caso di interventi edilizi diretti all'interno di insediamenti attuati sulla base di PUA approvati successivamente alla legge regionale n.47/1978, ancorché la convenzione sia scaduta, non sono richiesti ulteriori parcheggi P1.

Per gli usi b8, b9, c4, c5 e per tutti gli usi 'd' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni b10 ed 'f' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

4. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi (indicati con SI) individuati nel seguente schema:

a	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	b11.1, b11.2, b11.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b15, b16, e1, e2, e3, d7	c1, c3	b8, c4, d
Da				
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	NO	SI	NO	NO
b11.1, b11.2, b11.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b15, b16, e1, e2, e3, d7	NO	NO	NO	NO
c1, c3	SI	SI	NO	NO
b8, c4, d	SI	SI	SI	NO

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. **Negli interventi edilizi** nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione<sup>39</sup>, secondo le seguenti quantità minime, ogni 100 mq. di SC:

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):

<sup>39</sup>

Il POC potrebbe prevedere, ad esempio nel caso di insediamenti commerciali o direzionali, di dimensionare i P1 non tenendo conto della Sa costituita da parcheggi pertinenziali coperti.



- $P1 + U = 70 \text{ mq.}$ , di cui P1 non meno di 20 mq.
- b) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e'):
- $P1 + U = 100 \text{ mq.}$ , di cui P1 non meno di 40 mq.
- c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):
- $P1 + U = 15\%$  della ST .

Per gli usi b8, b9, d4, c4, c5 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'f' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

6. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA prevede la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti.
7. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate Denunce di Inizio attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 3.1.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

### TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

#### CAPO 3.1

#### **Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche, dai contenitori per la raccolta dei rifiuti o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni multipiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento Allegato E, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U
  - le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
  - le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade che siano classificate di tipo A (m.100), B (m.100), C (m.100), D (m.30), salvo che siano utilizzate come parcheggi;

- le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
- le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
- le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50;
- le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000.

Le aree di cui ai punti precedenti, se sistemate a verde, sono da considerarsi dotazioni ecologiche, ai sensi dell'art. 4.5 del PSC.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune al rilascio del titolo abilitativo. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

#### **Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione**

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione (si veda il regolamento specifico: Allegato C del RUE).
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 1000 mq., il Responsabile del SUE decide sulla eventuale proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, su conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati a CD, RE, AM di edifici preesistenti (non è invece ammessa nel caso di NC, D o ristrutturazione urbanistica),
  - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - c) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.
7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici.

### TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

#### CAPO 3.1

## CAPO 3.2 – CIMITERI

### Art. 3.2.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è f7; è ammessa inoltre l'uso b10.3 nonché l'uso b9 limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico).
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
  - H max = m. 10,00 per i colombai , e = m. 5,00 per le tombe di famiglia salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore.

### Art. 3.2.2 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni relative all'ambito o sub-ambito in cui ricadono, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente. Possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, sentita l'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

## CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

1. **Individuazione.** Comprendono gli spazi destinati alla circolazione e alla sosta delle diverse categorie di veicoli, ivi compresi i pedoni.
2. **Usi ammessi:** b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi b9, f5 e f8 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. 3.3.4.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

3. Tipi di intervento ammessi tutti.

### Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione.** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del RUE e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, integrato dalle maggiori ampiezze prescritte secondo le disposizioni del Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) e dell'art. 3.7 del PSC, in relazione alla classificazione della rete stradale (si veda la nota all'art. 6.1.4). La profondità della fascia si misura dal limite della sede stradale. Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del RUE, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal binario più esterno.
2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 3.3.4, nonché l'uso c4, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, limitatamente agli impianti fotovoltaici.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di dotazioni ecologiche (es. barriere antirumore), verde di arredo, verde privato, a parcheggi pubblici e privati.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa dell'ambito o sub-ambito in cui ricade, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario dell'infrastruttura. Si richiama inoltre quanto previsto all'art. 4.6.3 comma 1 riguardo agli edifici non tutelati in territorio rurale.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, DR, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempreché siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie e anche in materia di acustica ambientale.

TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

CAPO 3.3

Per costruzioni ad uso f2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.4..

4. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753.

#### **Art. 3.3.3 – Corridoi di salvaguardia infrastrutturale**

1. Il PSC individua nella Tav. 4 dei “Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di larghezza definita ai sensi dell’art. 11 .5 del PTCP, ossia, in linea di massima e salvo specifici vincoli fisici o ambientali:
  - m. 150 per i tratti classificati come “grande rete di interesse regionale-nazionale”;
  - m. 120 per i tratti classificati come “rete di base di interesse regionale”;
  - m. 100 per i tratti classificati come “viabilità secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale”.
2. I corridoi di salvaguardia di cui al comma precedente non sono soggetti a vincoli di inedificabilità o preordinati all'esproprio. Tuttavia, per gli interventi edilizi di nuova costruzione (NC) o di demolizione e ricostruzione (DR) ammessi ai sensi del Capo 4.7 in relazione allo svolgimento delle attività agricole, all'interno di tali fasce si applicano le seguenti limitazioni:
  - non è ammessa la realizzazione di nuovi centri aziendali agricoli, di cui all'art. 4.7., in unità aziendali che ne siano del tutto sprovviste;
  - nei centri aziendali esistenti, eventuali nuovi edifici non abitativi devono essere collocati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti del medesimo centro aziendale;
  - nei centri aziendali esistenti, eventuali nuovi edifici ad uso abitativo devono essere collocati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale superiore di almeno 30 metri a quella degli edifici preesistenti del medesimo centro aziendale.

#### **Art. 3.3.4 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - del D.M 29/11/2002 e successive modificazioni e integrazioni;
  - della normativa regionale vigente<sup>40</sup>;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
  - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico può essere prevista solo in sede di POC e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

---

<sup>40</sup> Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e Delibera dell' Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208.

- fasce di tutela fluviale (art. 2.3 del PSC),
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.4 del PSC),
- zone di tutela naturalistica (art. 2.5 del PSC),
- sistema forestale e boschivo (art. 2.7 del PSC) ,
- fasce di pertinenza fluviale (art. 2.19 del PSC);
- aree ad alta probabilità di inondazione (art. 2.20 e 2.22 del PSC),

### 3. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti non dichiarati incompatibili ai sensi del comma 3 della Delibera dell'Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208 possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono. Qualora siano dichiarati incompatibili sono ammessi solo interventi di manutenzione. In tutti gli impianti non dichiarati incompatibili è possibile l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici o a idrogeno.

### 4. Parametri edilizi

- $UF_{max} = 0,1 \text{ mq/mq}$  (con esclusione delle pensiline)
- $H_{max} = 5,0 \text{ m.}$  ad eccezione delle pensiline a copertura delle pompe;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - > nel territorio rurale: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - > nel territorio urbano: m.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m.3.
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10;
- distanza massima degli edifici dalla sede stradale: m. 50.

### 5. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (b2);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b6), parcheggi custoditi (b8);
- impianti di produzione di elettricità (c4) limitatamente agli impianti fotovoltaici.

### 6. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”. Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m.0,8.

### 7. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere previsto un adeguato sistema di trattamento delle acque di prima pioggia, come previsto da DGR 286/2005. Nel caso di reti miste valgono le norme e le prescrizioni regolamentari stabilite dal Gestore del Servizio Idrico Integrato o da altro soggetto gestore titolare del servizio. Nel caso di reti separate deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate alla rete pubblica e quindi ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi dell'ALLEGATO E regolamento del verde pubblico e privato.

Negli impianti all'interno del T.U. in ambiti ad uso residenziale si prescrive l'adozione di opportune schermature lungo i confini con lotti residenziali, ai fini della protezione da rumori e polveri, accompagnate da impianto di alberature o siepi in rapporto agli spazi disponibili. Sarà necessario comunque effettuare opportuna valutazione di Impatto acustico, tendente a definire gli interventi di mitigazione acustica necessari al pieno rispetto dei limiti di immissione differenziale previsti da DPCM14 Novembre 1997, dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dall'art.47 comma 8 della classificazione acustica comunale.

#### **Art. 3.3.5 - Requisiti tecnici e tipologici delle strade urbane, dei percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3.
2. Le caratteristiche tecniche delle strade urbane di previsione, così come dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili, dovranno rispettare le disposizioni, e in particolare le sezioni minime stabilite in un apposito Allegato al RUE (Allegato D), nonché le eventuali altre delibere del Comune sui requisiti tecnici delle opere pubbliche.
3. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa, anche sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio Pianificazione e della CQAP.

#### **Art. 3.3.6 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico. Per le strade gestite da Enti diversi dal Comune si applicano le disposizioni dettate dall'Ente gestore.
2. Ai passi carrai si applicano le disposizioni del Codice della Strada e, ove non in contrasto con il RUE, quelle contenute in specifici Regolamenti Comunali.
3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno m.5 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F) è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.



6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolante, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3.00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., tali interventi devono essere effettuati con titolo abilitativo corredato da idonea documentazione. 8. Nel caso di apertura del passo carraio comporti la soppressione di aree di parcheggio pubblico queste dovranno essere monetizzate.

### TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

#### CAPO 3.3

## CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

### Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

### Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela

1. La determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e del D.M. 29/05/2008.
2. Alle fasce di rispetto deve attribuirsi l'obiettivo di qualità di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 (art. 4).
3. All'interno delle fasce di rispetto come sopra individuate, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008.
4. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
5. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
6. Nelle more della comunicazione dell'ampiezza delle fasce di rispetto da parte dei proprietari/gestori, nelle tavole di RUE è rappresentata una "fascia di attenzione" al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi.
7. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate "fasce di attenzione" in quanto non leggibili alla scala della cartografia di RUE. Parimenti non sono indicate fasce di riferimento attorno alle cabine primarie in quanto, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo, ed è l'ente gestore che deve comunicare le relative fasce di rispetto.
8. Le "fasce di attenzione" sono individuate, in relazione alle tipologie standard di impianti,; esse devono considerarsi come zone all'interno delle quali, in caso di intervento edilizio o di cambio d'uso che non siano compatibili con le limitazioni riguardanti le fasce di rispetto, il committente deve richiedere all'ente gestore l'esatta posizione

della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

9. Le fasce di attenzione individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

#### **Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela**

1. Nelle tavole del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative cabine di decompressione. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni e delle eventuali disposizioni specifiche dell'ente gestore.
2. Per le cabine di prelievo gas da Snam è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 20 m dalle pareti del fabbricato contenente l'impianto.
3. Per le cabine di riduzione pressione di distretto nuove inserite nell'ambito di nuove lottizzazioni, è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 7,5 m dalle pareti del manufatto contenente l'impianto.
4. Per le cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti già inglobate in zone urbanizzate, la distanza di cui sopra, su parere conforme dell'ente gestore, potrà essere ridotta a 2.5 m.
5. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero al deposito della DIA, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.
6. Le "fasce di attenzione" individuate nella Tav.1 del RUE devono considerarsi come zone all'interno delle quali, in caso di intervento edilizio o di cambio d'uso il committente deve richiedere all'ente gestore l'esatta posizione del tracciato e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento

TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

CAPO 3.4

#### **Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Nelle Tavole del RUE sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme dell'ambito o sub-ambito in cui ricadono.
4. Nell'area del depuratore in comune di Lugo (nel capoluogo) individuata con un apposito simbolo in cartografia non è consentito la realizzazione di impianti di depurazione e pertanto non è soggetta alla fascia di rispetto

#### **Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva**

1. Nelle tavole del RUE sono individuati gli impianti esistenti di trasmissione radio-televisiva.
2. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 1138 del 2008 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
3. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano provinciale, il quale disciplina inoltre la conferma ovvero il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti. Per ogni impianto di emittenza approvato dal Piano Provinciale si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della l. r. 30/2000 e s.m.i.e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.
4. E' fatto divieto di installare nuovi impianti :
  - entro la fascia di 300 mt dal territorio urbanizzato/urbanizzabile,
  - nelle aree di tutela ambientale definite dal piano provinciale stesso,
  - nella fascia di 500 mt dal confine provinciale.

#### **Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile (f5)**

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della l. r. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, modificata dalla DGR 1138/2008 e successive eventuali modificazioni e integrazioni. Per i casi in cui non sia applicabile la normativa regionale (es. L.R. 30/2000 e s.m.i.) si rimanda alla normativa Nazionale (vedi D.Lgs 259/2003 ed in particolare all'art.87 bis).
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico, salvo eventuale nulla osta della competente Soprintendenza.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile può essere disciplinata da un'apposita Delibera Comunale.

#### **Art. 3.4.7 – Canali di bonifica e Canale Emiliano Romagnolo**

1. Al di fuori dei corsi d'acqua il cui alveo e la cui fascia di tutela fluviale sono cartografati nella Tav. 2 del PSC e che sono disciplinati dalle norme di tutela di cui agli artt. 2.2 e 2.3 del PSC in conformità alla pianificazione di Bacino, per i restanti canali di bonifica minori si applicano le disposizioni di cui al R.D. 8/5/1904 n. 368, al R.D. 25/7/1904, n. 523, artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis, della L.R. 19/12/2002, n. 37., "Disposizioni regionali in materia di espropri" e al Capo II, Sezione I, della L.R. 14/04/2004, n°7, e successive modificazioni e integrazioni. Ai sensi di dette disposizioni "Nessuno può eseguire opere nell'alveo dei fiumi, dei torrenti, rivi, scolatoi pubblici, canali di proprietà demaniale" senza il permesso dell'Autorità competente.
2. In particolare, fuori dal territorio urbanizzato si applicano le seguenti distanze di rispetto a partire dal piede esterno dell'argine ove esistente, o dal ciglio della sponda in assenza di argine:

- m. 10 per i nuovi edifici e per scavi;
  - m. 5 per le recinzioni e le piantumazioni di alberi o arbusti;
  - m. 5 per le operazioni di aratura;
  - m. 4 per la posa di qualsivoglia conduttura lineare interrata parallela al canale;
  - m. 10 per il posizionamento di linee elettriche aeree.
3. Gli attraversamenti di linee aeree devono essere realizzati assicurando un'altezza libera di m. 10 per tutta la larghezza della fascia di rispetto in edificabile.
  4. Qualsiasi opera che vada a modificare la morfologia del canale o la morfologia del suolo nelle fasce di rispetto è subordinata al parere favorevole del Consorzio di bonifica competente. In particolare, la realizzazione di opere di tombamento parziale deve garantire quanto meno il mantenimento della sezione idraulica del canale, fatte salve eventuali prescrizioni di un sezionamento maggiore da parte del Consorzio di bonifica competente.
  5. In particolare per tutte le opere di nuova realizzazione poste nelle fasce di rispetto dei canali di scolo di competenza del Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale si richiamano le disposizioni del "Regolamento per le concessioni precarie e le licenze" approvato dal Consorzio con Delibera n° 11 del 24/06/1996 e s.m.i..

#### **Art. 3.4.8 – Condutture per prodotti chimici**

1. Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato di una conduttura per prodotti chimici che interessa il territorio comunale di Alfonsine. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi della legislazione vigente.
2. Nelle aree a distanza inferiore a 300 m. dalla conduttura non sono ammessi nuovi interventi che comportino:
  - residenza e attività con essa compatibili con Ut maggiore di 0,15 mq/mq;
  - luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;
  - luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto, salvo che la capienza non superi le 100 presenze e che la frequentazione sia al massimo settimanale;
  - luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso, salvo che la capienza superiore a 500 presenze o, in caso di periodi di esposizione al rischio limitati, con capienza superiore a 1000 presenze;
  - nodi di trasporto con movimento di passeggeri di oltre 1000 persone/giorno.

Sono fatti salvi gli interventi relativi alle attività sopraelencate qualora la frequentazione sia esclusivamente diurna.

3. Nelle aree a distanza inferiore a 50 metri, oltre a quelli sopraindicati non sono ammessi nuovi interventi che comportino:
  - residenza e attività con essa compatibili con Ut maggiore di 0,10 mq/mq;
  - luoghi soggetti ad affollamento rilevante, se non con frequentazione al massimo mensile.

Per le attività presenti in queste aree non sono ammessi interventi che comportino aumento del rischio.

#### **Art. 3.4.9 – Acquedotto della Romagna**

Nella Tav. 1 del RUE è indicato il tracciato della rete di distribuzione dell'Acquedotto della Romagna che interessa il territorio dell'Unione.

TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

CAPO 3.4

Si applicano le disposizioni di protezione e tutela previste dalla vigente legislazione su entrambi i lati delle opere stesse e in particolare si applicano le seguenti disposizioni di protezione e tutela su entrambi i lati della condotta in funzione del diametro:

	Fino a DN500	Fino a DN900
Fascia di in edificabilità	3,5 ml in asse per parte	4,5 ml in asse per parte
Servitù di passaggio	1,5 ml in asse per parte	2,0 ml in asse per parte

Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di una di queste infrastrutture, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero alla presentazione della DIA, di prendere contatto con l'Ente proprietario dell'infrastruttura per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti e fatti salvi i vincoli di in edificabilità imposti dalla presenza della rete di collettamento.

## CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

### Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato.
2. L'autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura e relativo parere di conformità tecnica, sono rilasciati dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.
3. Fatto salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e succ. mod. ovvero dall'Ente Gestore del Servizio a ciò delegato.
4. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata, quando necessaria, dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 e s.m.i e dall'ente gestore del cavo recettore finale delle acque che è il Consorzio di Bonifica territorialmente competente.
5. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
6. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
7. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, in merito alle reti di scarico delle acque meteoriche, dovrà essere verificato quanto previsto dai criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenate previsti al punto 3.5 della DGR 14/02/2005 n.286.
8. In ogni caso le reti di scarico delle acque reflue dovrà avvenire in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

### Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate secondo quanto indicato al punto 3.4 della DGR 14/022005 n.286.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e per le acque di prima pioggia, e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 m3 per ettaro di superficie territoriale, ad

TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

CAPO 3.5

esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica o condotta fognaria ricevente.

3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente. In caso di sistemi di raccolta ad uso di più insediamenti l'onere può essere monetizzato e ripartito fra i medesimi.<sup>41</sup>
4. In tutto il territorio rurale, la costruzione di edifici abitativi, o il recupero ad uso abitativo di edifici rurali preesistenti, non allacciabili ad una rete di pubbliche fognature recapitanti ad un depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo, nonché, ove richiesto ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo.
5. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33. E' inoltre vietato fare opere nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali di proprietà demaniale senza il permesso dell'autorità amministrativa ai sensi dell'art.93 del R.D. 523/1904.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché la DIA per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/DIA ai sensi della L.R.25/11/2002, n.31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C.3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".
7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata all'attuazione di interventi compensativi consistenti nella realizzazione di un volume d'invaso pari almeno a 100 m3 per ogni ettaro di terreno drenato con tali sistemi e al parere favorevole, espresso sulla base di un'idonea documentazione in cui sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dal presente punto, dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.
10. Le distanze da rispettare dal piede degli argini sono pari a m.4 per le piantagioni e movimento terra e m.10 per le costruzioni e gli scavi.

---

<sup>41</sup> Si richiamano in particolare i contenuti della convenzione in atto fra il Comune di Lugo e il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale.



#### **Art. 3.5.3 – Interventi edilizi nei dossi e paleodossi**

1. Ad integrazione delle norme di cui all'art. 2.6 del PSC, per gli interventi di nuova costruzione (NC) o demolizione e ricostruzione (DR) che ricadano all'interno delle aree individuate dal PSC come "Dossi di ambito fluviale recente" o come "Paleodossi fluviali particolarmente pronunciati", si applicano le seguenti disposizioni.
2. Devono essere evitati sbancamenti o rinterri che modifichino il profilo altimetrico del terreno per più di m.0,30.
3. La quota minima di superficie permeabile in profondità di cui all'art. 3.5.1 punto 7 è elevata al 35%, riducibile al 20% per attività produttive, o di trasporto o di commercio.
4. Al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle falde, lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture va previsto direttamente al suolo, nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze, attraverso opportuni sistemi disperdenti interrati. Vanno invece indirizzate alle reti raccolta le acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.
5. E' vietata la dispersione o scarico di fanghi o di acque reflue non depurate e l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi.

#### **Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate**

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ad una serie di requisiti definiti all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. n. 4/2008 e successive modificazioni al cui testo si rinvia per un'applicazione integrale delle norme
2. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività sottoposte a valutazione di impatto ambientale o ad autorizzazione ambientale integrata, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare di norma un anno, devono risultare da un apposito progetto che e' approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento. Nel caso in cui progetti prevedano il riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel medesimo progetto, i tempi dell'eventuale deposito possono essere quelli della realizzazione del progetto purché in ogni caso non superino i tre anni.
3. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività diverse da quelle di cui al comma 2 e soggette a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un anno, devono essere dimostrati e verificati nell'ambito della procedura per il permesso di costruire, se dovuto, o secondo le modalità della dichiarazione di inizio di attività (DIA).
4. Fatti salvi i casi di cui all'ultimo periodo del comma 2, ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nel corso di lavori pubblici non soggetti ne' a VIA ne' a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un anno, devono risultare da idoneo allegato al progetto dell'opera, sottoscritto dal progettista.

#### **Art. 3.5.5 – Bonifica del suolo**

1. Per gli interventi di NC o DR che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, la richiesta di permesso di costruire deve essere corredata da una analisi storica e da una eventuale caratterizzazione ambientale del livello di contaminazione del suolo ai sensi delle disposizioni vigenti

TITOLO III

Dotazioni territoriali  
e infrastrutture

CAPO 3.5

(D.Lgs 152/2006 IV Titolo V). Qualora si rendano necessarie opere di bonifica, in sede di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere stato approvato il progetto operativo di bonifica da parte dell'autorità competente.. In sede di rilascio del titolo abilitativo, quindi, devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.

2. Nessun intervento edilizio e di modifica d'uso può essere realizzato nelle aree inquinate prima dell'intervento di bonifica ambientale. Nelle tavole 2 del RUE sono indicati con un simbolo di colore viola i siti sui quali è necessaria una bonifica. Gli interventi di bonifica devono essere effettuati ai sensi del Dlgs 152/2006, parte IV tit.V.

Nelle aree suddette che siano già state sottoposte a bonifica ambientale di cui agli articoli 5 e 6 del DM 471 e s.m.i, possono essere individuate limitazioni temporanee o permanenti alle destinazioni e agli utilizzi tali limitazioni sono individuate in riferimento al certificato di avvenuta Bonifica e completamento dei lavori rilasciata dal Comune e/o dalla Provincia. In tal caso la simbologia di colore viola viene sostituita con simbologia simile di colore giallo accompagnata dai riferimenti ai certificati di bonifica affinché le misure di sicurezza e le limitazioni temporanee o permanenti o particolari modalità previste per l'utilizzo dell'area risultino nel certificato di destinazione urbanistica.

3. L'introduzione nella cartografia di RUE delle segnalazioni di bonifica ambientale (simbolo viola) da effettuare, o di avvenuta bonifica (simbolo giallo) o di avvenuta bonifica senza limitazioni (cancellazione del simbolo), è effettuata con atto dirigenziale senza che ciò costituisca variante al RUE.

## TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

### CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

#### Art. 4.1.1 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici come perimetrati nel PSC, nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.

Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).

2. Nell'ambito del centro storico:
  - a) è vietato modificare i caratteri originali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
  - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
  - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
3. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 4 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20", nei limiti definiti nel POC ovvero definiti ai sensi del successivo articolo 4.1.2 comma 11.
4. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. I Regolamenti comunali per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico di cui all'art. 1.5.17 possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico; in via transitoria, in attesa dell'approvazione di tale Regolamento, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate dagli indirizzi di cui al seguente art. 4.1.4.
5. La disciplina particolareggiata riguardante i Centri Storici è costituita:
  - dalle Tav. 3 del RUE;
  - dalla Tav. 3a del RUE limitatamente al centro storico di Cotignola;
  - dall'Elaborato 1 relativo al centro storico di Cotignola che recepisce i corrispondenti contenuti della previgente "Disciplina Particolareggiata della zona storica" approvata con D.C.C. N°24 del 20/05/2003 e successive varianti specifiche;
  - dalle norme del presente Capo del RUE.

Per il centro storico di Bagnacavallo resta in vigore il Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n.17 in data 24/03/2009, e successive varianti fino a 10 anni dall'entrata in vigore. Allo scadere del Piano Particolareggiato restano in vigore, in caso di interventi sui singoli edifici, le categorie di tutela presenti in detto Piano Particolareggiato.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.1

Per il centro storico di Bagnara resta in vigore il Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n.41 in data 27/11/2003 e successive varianti fino allo scadere dei 10 anni dall'entrata in vigore; dopo la scadenza si applicano le disposizioni delle norme e della Tav. 3 del RUE.

6. Nelle Tav.2 e nelle Tav.3 del RUE sono individuati gli immobili interessati da specifiche disposizioni di vincolo come beni culturali, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004. Tale individuazione esclude gli edifici vincolati "De Jure". Sono indicati con perimetro tratteggiato, gli immobili interessati da specifiche disposizioni di vincolo quali beni culturali, e con retino barrato gli immobili e le aree oggetto di tutele indirette. Per l'applicazione puntuale delle disposizioni procedurali sugli immobili evidenziati si rimanda in ogni caso al decreto di vincolo.

#### **Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento**

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. 4.1.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
2. **Categoria A** (ovvero "restauro scientifico"): comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni<sup>42</sup> come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

---

<sup>42</sup> Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante.

- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS. L'intervento RS può comprendere la realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio; può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza e accessibilità in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche.

All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo, nonché posti auto scoperti o eventuali costruzioni interrate purché attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico che minimizzino la percezione di tali inserimenti.

3. **Categoria B.** Comprende le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico, culturale e testimoniale (ivi comprese le testimonianze di pregio dell'architettura contemporanea) non già comprese nella categoria A e che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originali.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
- il restauro dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi, se originali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni<sup>43</sup> come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC; nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Quando l'intervento riguarda

<sup>43</sup> Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

##### CAPO 4.1

parti strutturali, facciate o parti comuni, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

4. **Categoria C.** Unità edilizie storiche parzialmente alterate recuperabili.

5. **Sottocategoria C1:**

comprende le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale (ivi comprese le testimonianze di pregio dell'architettura contemporanea) in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la conservazione o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture o modifica delle preesistenti purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli eventuali elementi morfologici o di particolare valore stilistico;
- la conservazione o ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse, di norma, le quote delle finestre e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio;

c) il riordino delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, anche attraverso demolizione e ricostruzione con diversa configurazione morfologica, senza incremento di volume;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

I tipi di intervento effettuabili sono: MO; MS; RRC.

6. **Sottocategoria C2:** riguarda le unità edilizie fatiscenti o in tutto o in parte demolite o fortemente alterate, strettamente inserite in tessuti edilizi urbani prevalentemente conservati o facenti parte di complessi di interesse storico architettonico di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari.

L'intervento effettuabile è il ripristino tipologico RT, nonché MO e MS; dopo il ripristino è ammissibile RRC. Per i soli edifici in territorio rurale è ammissibile inoltre la D senza ricostruzione.

7. **Sottocategoria C3** comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione, da conservare o ripristinare nel loro assetto.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL "*Recupero e risanamento delle aree libere*".

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di demolire gli eventuali edifici ovvero manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle

aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...); infrastrutture.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 4.1.4.

8. **Categoria D.** Unità edilizie dei centri storici, estesamente trasformate o moderne, prive di particolare pregio.
9. **Categoria D1:** riguarda le unità edilizie del centro storico che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi principali;
- la conservazione dell'unitarietà e dei caratteri stilistici dei prospetti principali e secondari; è ammesso il riordino delle bucature purché sulla base di una partitura organica dell'intera facciata;
- la conservazione di elementi morfologici e di finitura omogenei o congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica nella direzione dell'omogeneizzazione, in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4,
- la ristrutturazione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi: MO; MS; RRC; RE; è ammesso inoltre solo previo sopralluogo dei tecnici del SUE che accertino l'assenza di elementi di pregio nell'interno e meritevoli di conservazione DR con la stessa sagoma planivolumetrica e sullo stesso sedime.

Nel caso di riordino dei prospetti o ristrutturazione estesa all'intero edificio o DR deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

10. **Sottocategoria D2:** riguarda unità edilizie costruite o ricostruite in epoca recente che hanno introdotto elementi di rottura non più reversibile rispetto alle caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e morfologiche dei tessuti storici.

I tipi di intervento edilizi effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE, D, nonché DR senza incremento del Volume totale lordo (Vt).

Nel caso di ristrutturazione estesa dei prospetti o DR il progetto, sulla base di positiva valutazione da parte della CQAP, può prevedere caratteri stilistici e morfologici anche dialettici e innovativi rispetto a quelli dei tessuti storici.

11. **Sottocategoria D3** (ovvero "*demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici*"): riguarda unità edilizie, di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche scarsamente compatibili e dequalificanti rispetto al contesto del centro storico, per le quali si auspica una demolizione e ricostruzione, con la finalità di dare luogo ad un diverso assetto planivolumetrico e morfologico che valorizzi il contesto urbanistico.

I tipi di intervento edilizi effettuabili sono: MO, MS, DR, D. L'intervento di demolizione e ricostruzione è effettuabile sulla base di parametri planivolumetrici, allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto storico circostante.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.1

In caso di intervento edilizio diretto, il volume totale lordo (Vt) dovrà essere non superiore a quello preesistente, ferma restando la possibilità di disposizioni diverse in sede di POC. Il POC può anche prevedere interventi che prevedano la delocalizzazione di volumi che si voglia demolire o ridurre.

Per il centro storico di Cotignola i parametri planivolumetrici da rispettare in ciascuna unità edilizia di categoria D3 sono definiti nelle schede contenute nell'Elaborato 1 che recepisce i corrispondenti contenuti del PRG pre-vigente.

12. Per il centro storico di Bagnacavallo e per quello di Bagnara le categorie di tutela da applicare sono quelle definite nei rispettivi Piani Particolareggiati vigenti.
13. Per il centro storico di Villanova di Bagnacavallo le categorie di tutela da applicare sono quelle definite nel Piano di Recupero vigente.
14. Aree di pertinenza ed edifici accessori dell'edificio tutelato

La categoria di tutela attribuita ad un determinato edificio si applica all'edificio come risulta dal rilievo dello stato di fatto anche se difforme dalla sagoma rappresentata nella Tav. 3, e si intende convenzionalmente estesa alla sua area di pertinenza; i progetti di intervento devono riguardare contestualmente anche l'area di pertinenza e gli eventuali edifici accessori che sorgono in tale area di pertinenza, applicando le disposizioni di cui all'art. 4.1.4 commi 14 e 15.

#### **Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso e cambi d'uso (CD)**

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
  - a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b9, b.10.1, b.10.3, b10.4, b11.1, b16, e1, f1, f3, f8.Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):
  - b6, b7, b10.2, b12, b14.1, b15, f2, f6.
2. Nella Tav. 3 del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso f1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi 'b10').
3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo IV.
4. Per gli edifici di categoria A e B, di cui al precedente art. 4.1.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.
5. Le planimetrie del RUE individuano le strade del centro storico ove si addensano in prevalenza le attività commerciali, i pubblici esercizi e le attività di servizio all'utenza. Per le unità immobiliari poste ai piani terreni in affaccio alle strade suddette, che abbiano destinazione d'uso in atto b1, o b2 o b4 o b5 o b11.1, sono ammessi cambi d'uso esclusivamente fra questi cinque tipi d'uso, mentre non è ammessa la trasformazione in autorimesse o in altri usi.

#### **Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante



territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi nel centro storico, di cui all'art. 4.1.1.

## 2. Materiali ed elementi costruttivi.

Negli edifici di categoria **A, B e C1**, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoisolante complessiva delle murature originali.

Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile.

E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

## 3. Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli immobili in categoria di tutela **A, B e C1**, nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche. Solo negli edifici in categoria di tutela **C2 o D** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

## 4. Coperture

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Negli immobili in categoria di tutela **A, B e C** non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **D** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti.

La quota di gronda può essere modificata nella misura che può derivare dall'ispessimento e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.1

I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ....) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Nei soli edifici in categoria di tutela **D1** o **D2** le eventuali esistenti coperture piane possono essere sostituite con coperture a due o quattro falde che non diano luogo ad incremento della Su.

#### 5. Collegamenti verticali

Negli edifici di categoria **A, B e C** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi o nuovi corpi scala è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

#### 6. Aperture e prospetti

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **A** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati.

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **B** è ammesso il ripristino di aperture e accessi preesistenti che siano stati tamponati, il ridimensionamento di aperture che siano state presumibilmente aperte o allargate nel tempo rispetto all'impianto originario, nonché, nel solo caso che affaccino su fronti commerciali come individuati nel PSC e nella Tav.3 del RUE, la trasformazione di finestre in porte-finestre ad uso di vani commerciali.

Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela **A e B** e nei fronti delle unità assoggettate a categoria di tutela **C1 e C2**, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

Non è ammessa la realizzazione di nuove aperture al piano terra, salvo che per esigenze di sicurezza e salvo il ripristino di aperture preesistenti. L'eventuale modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre....), dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- salvo che negli edifici in categoria di tutela **D2** o **D3**, è esclusa la realizzazione sui fronti principali di nuove aperture o l'allargamento di aperture preesistenti per la

realizzazione di autorimesse; negli edifici D1 può essere ammissibile la realizzazioni di androni anche carrabili per l'accesso a spazi privati interni. .

Negli edifici o parti di edifici con tipologia originaria non abitativa (es. fienili, edifici produttivi, ...) è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari. E' ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati: le eventuali tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura rispetto alla struttura originaria.

E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

#### 7. Aperture sul piano di falda e sottotetti

Negli edifici di categoria **A, B e C** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per unità immobiliare della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione (max m.0,6 x 0,9).

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto.

Negli edifici di categoria **D** è ammessa la realizzazione di terrazzini incassati nella falda solo su falde non visibili da fronti stradali o spazi pubblici

#### 8. Elementi decorativi

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

#### 9. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria **D** sulla base del parere della CQAP. Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa la sagramatura, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina.

Negli edifici in categoria di tutela **A**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura da sottoporre alla Soprintendenza (o del SUE o nel caso di edifici non soggetti a tale parere). Per gli edifici in categoria di tutela **A e B**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura salvo diversa valutazione da parte della C.Q.A.P. (ovvero della soprintendenza in caso di parere). Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.1

#### 10. Infissi esterni e vetrine

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale oppure con mordenti scuri.

Non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico, o con doghe orientabili, salvo che negli edifici di categoria D tenendo conto del parere della CQAP.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno o ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Solo negli edifici di categoria **D** sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite con infissi in legno o in ferro di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire purché senza manomissione della dimensione e forma delle aperture preesistenti, preferibilmente nelle facciate secondarie.

#### 11. Pavimentazioni

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale, da concordarsi con il SUE: ammattonato, acciottolato di fiume, lastre di pietra, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

#### 12. Elementi architettonici isolati

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

#### 13. Insegne, targhe e apparecchi luminosi

Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura

è ammissibile l'insegna applicata al muro di facciata, fuori dal vano murario, purché non luminosa (eventualmente illuminata) e di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente la larghezza dell'apertura.

Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse, in via eccezionale, le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), purché non luminose (eventualmente illuminate). Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

In assenza di specifici regolamenti comunali sulla materia si rimanda inoltre ai successivi articoli 5.3.3, 5.3.4 e 5.3.5.

L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

#### 14. Aree di pertinenza, aree a verde privato

Gli interventi nei centri storici e quelli su edifici tutelati anche esterni ai centri storici, qualora eccedenti la manutenzione, dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili), come configurate alla data di adozione delle seguenti norme, sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaatura o l'ammattionato).

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo e pergole e gazebi di cui all'art.1.5.17 comma 1 lettera c) devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari.

In tali aree può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato, e non turbino l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

#### 15. Fabbricati accessori.

Contestualmente al recupero degli edifici tutelati in categoria A, B e C, sulla base dell'analisi critica delle caratteristiche tipologiche e morfologiche di tutti i manufatti presenti:

- i fabbricati accessori che siano coevi all'edificio principale e presentino caratteristiche morfologiche coerenti con quelle dell'edificio principale, dovranno essere recuperati applicando le medesime modalità e finalità di intervento prescritte per l'edificio principale;
- i fabbricati accessori che risultino frutto di alterazioni o aggiunte successive sono assoggettabili anche ad interventi di RE, o D o DR; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato;

Salvo che nel territorio rurale, i fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.1

tutelato, anche non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili esclusivamente a pertinenze degli edifici principali tutelati. Si considera ammissibile la destinazione residenziale ove sia già legittimamente in essere.

- i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili dovranno essere demoliti; qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti armonizzandone le caratteristiche (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato e secondo una collocazione che minimizzi l'interferenza visiva con l'edificio principale tutelato.

#### 16. Manufatti tecnologici e condutture

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria **C o D** è tollerato il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **A**. Sul tetto a falde degli altri edifici tutelati sono ammessi i pannelli termici, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento; quelli fotovoltaici sono ammessi purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento ed inoltre la falda non sia visibile da strade o spazi pubblici.

È ammesso l'utilizzo dei coppi o tegole fotovoltaiche negli edifici di categoria **B, C e D**.

#### 17. Recinzioni

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe, alta al massimo m.1.50. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

#### 18. Oratori privati

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

#### 19. Uso degli spazi pubblici nei centri storici

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto.

Le edicole e i chioschi ammessi nelle strade e negli spazi pubblici sulla base di concessioni di occupazione del suolo temporanee, dovranno essere coerenti con il contesto, per forma e materiali, sulla base del giudizio della CQAP.

#### **Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico**

1. Nella Tav. 3. del RUE il Centro storico è suddiviso in unità minime di intervento.
2. Gli interventi MO, MS, RRC e CD possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari. Per tutti gli altri interventi, l'unità minima di intervento a cui riferire gli elaborati di rilievo e la documentazione è costituita dall'intera unità edilizia, ossia dall'edificio e dalle sue aree di pertinenza, nonché dalle eventuali aree libere che siano in comune con altre unità edilizie circostanti.
3. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario convenzionato.
4. La suddivisione in unità edilizie come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata, sulla base di adeguato rilievo e documentazione storica che attesti una differente condizione di fatto e di diritto.
5. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
6. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.
7. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco potrà ingiungere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.

#### **TITOLO IV**

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

CAPO 4.1

## CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Nella Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5, Auc.6, Auc.7; e sono inoltre distintamente identificate:
  - a) zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all’art.3.3.2.
  - b) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all’art. 3.1.2;
  - c) zone con destinazione in atto a dotazioni urbane o dotazioni ecologiche di cui al capo 3.1.
2. Nelle medesime tavole del RUE sono inoltre individuati con specifiche simbologie i lotti che contengono insediamenti produttivi e i lotti che contengono attività di servizio commerciali rilevanti.
3. Gli ambiti Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5, Auc.6 e Auc.7 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

### Art. 4.2.2 – Sub-ambiti Auc.1

1. *Descrizione*: ambiti consolidati caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale (ad es. complessi di edifici tutelati, tessuti di impianto storico successivamente trasformati e non ricompresi nel centro storico, immobili con giardini privati di pregio, aree non edificate di impianto storico o di salvaguardia ambientale e simili).
2. *Obiettivi*: conservare gli elementi di pregio storico-culturale o di pregio ambientale, evitare trasformazioni dell’impianto urbano, evitare incrementi significativi della densità edilizia pur consentendo l’ammodernamento del patrimonio edilizio.
3. Tipi di intervento edilizio ammessi:

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:

  - a) sono sempre ammessi, a prescindere da parametri urbanistici, i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE non comportante l’integrale demolizione e fedele ricostruzione, D.
  - b) non sono ammessi interventi di NC o AM.
  - c) gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR), anche parziale, nonché RE comportante l’integrale demolizione e fedele ricostruzione sono ammessi senza incremento della SC; per gli edifici preesistenti con volume fino a 5.000 mc sono ammessi inoltre con incremento della SC a parità di volume, . Per gli edifici preesistenti con volume superiore a 5.000 mc sono ammessi interventi di DR, con possibilità di incremento della SC, purché comportino la riduzione del Volume totale lordo (Vt) di almeno il 10%.
  - d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) che non abbiano già una dotazione di un’autorimessa per ogni unità immobiliare, sono



ammessi interventi di ampliamento (AM)<sup>44</sup> per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché Sp resti maggiore del 25% della SF.

4. Norma particolare: per il lotto AUC1 in località Lavezzola in via Fanciullini in deroga alle disposizioni precedenti sono ammessi interventi edilizi ad uso residenziale con i seguenti limiti:
  - SC max = SC in essere alla data di adozione delle seguenti norme + m 1000
  - N° max di u.i. = u.i in essere alla data di adozione delle seguenti norme + 4.

#### Art. 4.2.3 – Sub-ambiti Auc.2

1. *Descrizione*: ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di cui si intende confermare l'impianto progettuale, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.
2. *Obiettivi*: mantenere l'impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni come stabiliti nel Piano Attuativo che ha generato l'insediamento.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:
  - a) qualora sia vigente il Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
  - b) dopo la scadenza della convenzione, a condizione che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA.

#### Art. 4.2.4 – Sub-ambiti Auc.3 e Auc.4

1. *Descrizione*: ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa. Si distinguono in:
  - **Auc.3** se compresi nei centri maggiori;
  - **Auc.4** se localizzati nei centri minori e nelle frange urbane.
2. *Obiettivi*: consolidare l'impianto urbano e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sono ammesse, a scelta del proponente, le possibilità di intervento di cui alle seguenti lettere A), B), C), D) ed E):
  - a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere b),c),d) ed e), gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SC.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.2

<sup>44</sup>

Anche in posizione staccata dall'edificio principale: vedi art.1.5.15.

b) sono ammessi interventi di NC, o DR entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,45 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,35 mq/mq negli ambiti Auc.4;
- Sp min = 25% della SF,
- negli ambiti Auc.3: NP max = 4 piani (max = 3 piani nei comuni di Alfonsine, Fusignano e Sant'Agata);
- negli ambiti Auc.4: NP max = 3 piani;

Con gli stessi limiti sono ammessi anche interventi di AM di edifici preesistenti a condizione che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario<sup>45</sup>, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni. Nel caso in cui l'intervento comporti incremento di Su, e non solo di Sa, è richiesto inoltre che si attui l'adeguamento dell'intero involucro dell'edificio ai requisiti minimi di efficienza energetica per i nuovi edifici.

A condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore per la maggior parte dell'unità immobiliari, gli indici UF di cui sopra sono aumentati fino a:

- UF max = 0,55 mq/mq negli ambiti Auc.3; = 0,45 mq/mq negli ambiti Auc.4;

c) in tutti i lotti già edificati alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r.6/2009), in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera B) sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +30%,
- UF max non superiore a 0,75 mq/mq, o a UF preesistente se superiore, negli Auc.3,
- UF max non superiore a 0,60 mq/mq, o = UF preesistente se superiore, negli Auc.4,
- Sp min = 25% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
- NP max = 4 piani o NP preesistente se superiore.

d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari o trifamiliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni

- ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data,
- l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario<sup>46</sup>, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di Su, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, devono essere raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, i requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;
- Sp min = 25% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);

e) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) diversi da quelli di cui alla precedente lettera d) e che non abbiano già una dotazione di

<sup>45</sup> In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico).

<sup>46</sup> In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico).

un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché Sp resti maggiore del 25% della SF.

- f) E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

#### Art. 4.2.5 – Sub-ambiti Auc.5

1. *Descrizione*: porzioni nelle quali l'eventuale trasformazione degli immobili esistenti è da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato.
2. *Obiettivi*: consentire interventi di trasformazione di modesta entità nell'ambito di progetti unitari convenzionati, nonché gli ordinari interventi conservativi in attesa che eventualmente maturino le condizioni per una trasformazione significativa, degli usi in atto ed eventualmente dell'assetto edilizio.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) MO, MS, RRC, RE, D, e senza cambi di destinazione d'uso, a prescindere dai parametri urbanistici; tuttavia interventi di RRC ed RE successivi ad interventi di cui alla lettera b) non potranno dare luogo ad aumento della Sc;
  - b) NC, AM, DR, e CD nei soli lotti evidenziati in cartografia con un asterisco rosso (in quanto aventi una dimensione modesta e non caratterizzati da particolare criticità urbanistica), sulla base di un progetto unitario convenzionato che assicuri l'eventuale realizzazione di dotazioni tali da rendere l'intervento soddisfacente ed integrato con il sistema di urbanizzazioni con cui si inserisce, nel rispetto di:
    - UF max.= 0,35 mq/mq nei capoluoghi e 0,30 mq/mq nei centri minori
    - NP max. = 3 piani nei capoluoghi e 2 piani nei centri minori e nel lotto Auc5 in via dei Martiri a Fusignano.
  - c) Interventi NC, AM, DR, RE e CD sui restanti lotti o in difformità da tali parametri possono in ogni caso essere programmati in sede di POC, definendone i parametri da rispettare.
- 4) E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.2

#### Art. 4.2.6 – Sub-ambiti Auc.6

1. *Descrizione*: ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani di impianto non recente con parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici, ecc...) pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana.
2. *Obiettivi*: consolidare l'impianto urbano e, in relazione ai limiti di funzionalità urbanistica sostanzialmente non recuperabili, evitare incrementi significativi della densità edilizia, pur consentendo l'ammodernamento del patrimonio edilizio.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, negli altri casi:

- a) sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, a prescindere da parametri urbanistici; tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere b),c),d), gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della SC.
- b) l'intervento NC è ammesso nei solo lotti ineditati di dimensione superiore a mq. 800, sulla base di un progetto unitario convenzionato che assicuri la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali nella misura prevista per i PUA, nel rispetto dei seguenti limiti:
- UF max = 0,30 mq/mq,
  - NP max = 3.
- c) gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono sempre ammessi senza incremento della SC. Sono ammessi inoltre:
- con incremento della SC del 10% qualora il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore per la maggior parte dell'unità immobiliari;
  - con incremento della SC del 20% a condizione che si demoliscano completamente gli edifici di almeno due lotti contigui e si ricostruisca un unico edificio che ottenga la certificazione energetica in classe A o superiore per la maggior parte dell'unità immobiliari.
- d) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari o trifamiliari, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni
- ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data,
  - l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario<sup>47</sup>, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
  - salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di Su, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1991, devono essere raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, i requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;
  - Sp min = 25% della SF (o = Sp preesistente se inferiore);
- e) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) diversi da quelli di cui alla precedente lettera d) e che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare, in alternativa agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c) sono ammessi interventi di ampliamento (AM)<sup>48</sup> per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, purché Sp resti maggiore del 25% della SF.
- f) E' richiesta una Documentazione previsionale di clima acustico (DPCA) ai sensi dell'art.10 comma 2 della L.R. 15/2001 da redigere secondo i criteri della DGR 673/2004 nei casi di nuova costruzione e cambio d'uso qualora l'area d'intervento si collochi in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati.

<sup>47</sup> In particolare, l'adeguamento sismico dell'edificio non appare necessario se l'ampliamento non è strutturalmente connesso (giunto tecnico).

<sup>48</sup> Anche in posizione staccata dall'edificio principale: vedi art.1.5.15.

#### Art. 4.2.7 – Sub-ambiti Auc.7

1. *Descrizione*: ambiti consolidati non edificati, con presenze significative di verde privato ovvero destinati a verde privato sulla base di atti pregressi, o ancora destinati a verde di protezione ecologica.
2. *Obiettivi*: consolidare le utilizzazioni private in atto.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi*: tutti, nel rispetto di: UF max. = 0,05 mq/mq o UF preesistente se superiore.
4. *Destinazioni d'uso*. Sono ammesse utilizzazioni come verde privato, parcheggi privati, attrezzature ricreative e sportive private, impianti fotovoltaici pertinenti ad edifici contigui, chioschi adibiti a funzioni di servizio nelle strutture esistenti .
5. Norma particolare: per i lotti AUC7 di dimensioni superiori ad 1 ha, è possibile programmare in sede di POC interventi con UF max. = 0,10 mq/mq., nel rispetto delle destinazioni di cui al comma 4.

#### Art. 4.2.8 – Destinazioni d'uso ammesse e cambi d'uso (CD) negli ambiti consolidati

1. Negli ambiti **Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, e Auc.6** di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:  
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b11.1, b10.1, b10.3, b10.4, e1, e2, f1, f3.
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove ciascuno di essi sia già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):  
b10.2, b11.2a, b11.2n, b12, b14.1, b15, b16, f6.
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:  
b6, c1, c3, f2.
4. Nei lotti, individuati con specifica simbologia, comprendenti insediamenti artigianali o produttivi in ambito urbano consolidato l'eventuale cambio d'uso con inserimento dell'uso residenziale (al di là degli alloggi eventualmente già presenti) è ammesso esclusivamente attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione.
5. Nei lotti individuati con specifica simbologia in quanto contengono attività di servizio o commerciali rilevanti, il cambio d'uso con inserimento dell'uso residenziale (al di là degli alloggi eventualmente già presenti) non è ammesso, salvo che, eventualmente, sulla base della programmazione del POC.
6. Negli ambiti **Auc.5** è prevista in generale la possibilità di mantenimento degli usi in atto; interventi di cambio d'uso, sono ammessi esclusivamente sulla base di un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 2.6 dell'Allegato B nei limiti degli usi di cui ai commi precedenti, oppure sulla base della programmazione del POC.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.2

## CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI

### **Art. 4.3.1 – Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.
2. Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo precedente, sugli altri edifici sono ammessi per intervento diretto gli interventi di cui ai commi seguenti.
3. Nelle porzioni che ospitano prevalentemente attività produttive manifatturiere, qualora non siano previsti interventi nel POC, non sono ammessi interventi di cambio d'uso. Sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento necessario alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.
4. Nelle altre porzioni, con destinazione in atto prevalentemente a residenza o attività commerciali, terziarie e di servizio, qualora non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi di cambio d'uso per uno degli usi di cui al precedente art. 4.2.8 comma 1. Sono ammesse inoltre le medesime possibilità di intervento edilizio diretto di cui agli ambiti Auc.4.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi di cui al precedente comma. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel PUA o nel progetto unitario approvato.

### **Art. 4.3.2 – Poli funzionali: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

(poli funzionali sono presenti solo in comune di Lugo e di Cotignola)

1. Negli ambiti individuati nella Tav. 1 del RUE come Poli funzionali, gli interventi da effettuare sono da definire, ai sensi del PSC, attraverso la sottoscrizione di un accordo territoriale.
2. Nelle more della sottoscrizione dell'Accordo territoriale, fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo precedente, sugli altri edifici sono ammessi per intervento diretto gli interventi di cui ai punti seguenti.
  - a) interventi di MO, MS, RRC, RE, D, AM, DR;
  - b) interventi di cambio d'uso per usi coerenti o complementari con le funzioni previste in ciascun polo funzionale, ad esempio nella Stazione di Lugo: pubblici esercizi e commercio di vicinato
  - c) nel solo caso dei Poli funzionali n.2 'Stazione di Lugo' e del n. 4 'Centro merci intermodale' sono ammissibili anche interventi di realizzazione di nuovi edifici, all'interno dell'ambito delle parti già urbanizzate, purché dettati esclusivamente da esigenze strettamente funzionali alle attività già oggi insediate ed entro un limite massimo complessivo di 3.000 mq di SC, esclusivamente in attesa dell'Accordo Territoriale della Provincia di Ravenna;

- d) tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative varianti in corso d'opera.

#### TITOLO IV

Regolamentazione  
urbanistica degli  
interventi edilizi  
diretti non  
disciplinati dal  
POC

CAPO 4.3

## CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

### **Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP.1)**

1. Nella Tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Asp1.1, Asp.1.2, Asp.1.3; e sono inoltre distintamente identificate le seguenti zone urbanistiche:
  - zone con destinazione a sede stradale e/o ferroviaria (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
  - zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'art. 3.1.2.
2. Il RUE contribuisce a perseguire gli obiettivi indicati all'art. 5.4 delle Norme del PSC, e in particolare a valorizzare l'apparato produttivo locale, migliorare la qualità insediativa e incentivare l'ammodernamento del patrimonio edilizio.

### **Art. 4.4.2 – Sub-ambiti Asp.1.1**

1. *Descrizione:* ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente manifatturiere.

2. Destinazioni d'uso ammesse.

Sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- b2, b3, b4, b5, b6, b14.1 (limitatamente alle attività sportive), b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6, d1, d3;
- a1, solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, limitatamente ad una SC max di mq 150 per ciascuna unità produttiva che abbia una SC ad uso produttivo di almeno 600 mq. Le unità immobiliari residenziali devono essere fisicamente integrate nell'edificio produttivo, ma non direttamente comunicanti con i locali produttivi. Non è comunque ammesso realizzare alloggi negli insediamenti che siano stati attuati attraverso un PUA che non prevedeva la presenza di residenza.

La residenza (uso a1) è ammessa inoltre laddove e nella quantità in cui sia già legittimamente in essere.

Sono ammessi inoltre i seguenti tipi d'uso, limitatamente ai lotti ove tali attività, erano già presenti o autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme, (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):

- b1, b10.2, b11.1a, b11.1n, b11.2a, b11.2n (piccole e medie strutture di vendita), b12, b14.1, b14.2, e1, f8.

Nei soli edifici soggetti a tutela l'uso b14.1 e b.14.2 sono ammessi anche ove non già preesistenti.

Per gli impianti di produzione energetica (uso c4), si applica il successivo art. 4.4.6.

Nel lotto posto in Comune di Lugo in angolo tra Via Provinciale Cotignola e Via Prov.le n.95, individuato con apposito asterisco, sono ammessi gli usi b1 ed e1.

3. Tipi di intervento edilizio ammessi:



Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:

- a) a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui alla successiva lettera c), sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: -MO, MS, RRC, RE, D.
- b) qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
- c) per le aree facenti parte di Piani Attuativi non più vigenti in quanto scaduti, e nei quali le opere di urbanizzazione non siano state completate, la prosecuzione dell'attuazione è subordinata alla stipula di una nuova convenzione relativa al completamento delle urbanizzazioni.
- d) ove non sia vigente un PUA, gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto di:
  - UF max = 0,5 mq./mq;
  - Q max = 50% della SF;
  - Sp minima = 10% della SF,.

Nel caso di lotti già edificati in data antecedente alla data di adozione del RUE

- UF max = 0,65 mq./mq ovvero = a UF preesistente se superiore;
- Q max = 65% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- Sp minima = 10% della SF, ovvero = alla Sp preesistente se inferiore.

- 4. Nei lotti che hanno una destinazione in atto totalmente o prevalentemente residenziale sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al precedente comma 3 lettera a), nonché eventuali ampliamenti della sola Sa fino a raggiungere il 50% della Su.

In caso di cambio di destinazione per attività di tipo produttivo, con adeguamento alle destinazioni ammesse al comma 2 e riduzione della residenza a un massimo di mq. 150 per ciascun lotto, si applicano tutte le disposizioni del precedente comma 3.

- 5. Per quanto riguarda gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante si rimanda inoltre alle norme del PSC.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.4

##### Art. 4.4.3 – Sub-ambiti Asp.1.2

- 1. *Descrizione:* ambiti specializzati totalmente o prevalentemente edificati o in corso di attuazione per attività miste o prevalentemente commerciali e terziarie.
- 2. Destinazioni d'uso ammesse.

Sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- b2, b3, b4, b5, b6, b12, b14.1, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6, f8;
- b1n, b11.1n, b11.2n (piccole e medie strutture di vendita di prodotti non alimentari) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal Piano Operativo provinciale per gli Insediamenti Commerciali (POIC) per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale, ossia<sup>49</sup>.

<sup>49</sup> Si richiama che ai sensi della delibera del Consiglio Regionale n.1253 del 1999 punto 4.2.3 l'insediamento di strutture di vendita medio-grandi, anche qualora avvenga per cambio d'uso, è da assoggettare a PUA o a PVC.

- per l'insieme degli Asp.1.2 di ciascun Comune: max 5.000 mq di SV (comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate),
  - nel caso del Comune di Lugo: max 5.000 mq di SV (sempre comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate) per ciascuna delle quattro aggregazioni di ambiti Asp.1.2 come perimetrate nella Tav. 1 nel capoluogo e max 1500 mq di SV per l'aggregazione in località Voltana; viene stabilito inoltre un tetto, pari 10.000 mq, alla SV complessivamente rilasciabile con nuove autorizzazioni dopo la data di adozione delle presenti norme;
  - nel caso del Comune di Sant'Agata: max 5.000 mq di SV (sempre comprensiva della SV delle medie strutture già presenti o autorizzate) per ciascuna delle tre aggregazioni di ambiti Asp.1.2 come perimetrate nella Tav. 1; viene stabilito inoltre un tetto, pari 5.000 mq, alla SV complessivamente rilasciabile con nuove autorizzazioni dopo la data di adozione delle presenti norme;
- b1a, b10.2, b11.1a, b11.2a (piccole e medie strutture di vendita di prodotti alimentari), nonché b14.2, e1, f8 limitatamente ai lotti ove tali attività erano già presenti o autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme (oppure attraverso interventi disciplinati dal POC, comunque entro i limiti di SV complessiva sopra citati);
- a1, solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, limitatamente ad una SC max di mq 150 per ciascuna unità produttiva che abbia una SC ad uso produttivo di almeno 600 mq. Le unità immobiliari residenziali devono essere fisicamente integrate nell'edificio produttivo, ma non direttamente comunicanti con i locali produttivi. Non è comunque ammesso realizzare alloggi negli insediamenti che siano stati attuati attraverso un PUA che non prevedeva la presenza di residenza.

La residenza (uso a1) è ammessa inoltre laddove e nella quantità in cui sia già legittimamente in essere.

Per gli impianti di produzione energetica (uso c4), si applica il successivo art. 4.4.6.

### 3. Tipi di intervento edilizio ammessi:

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici:

- a) a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui alla successiva lettera c), sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
- b) qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
- c) ove non sia vigente un PUA, gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto di:
  - UF max = 0,5 mq./mq.,
  - Q max = 50% della SF;
  - Sp minima = 10% della SF.

Nel caso di lotti già edificati in data antecedente alla data di adozione del RUE

- UF max = 0,65 mq./mq ovvero = a UF preesistente se superiore;
- Q max = 65% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- Sp minima = 10% della SF, ovvero = alla Sp preesistente se inferiore.

4. Nei lotti che hanno una destinazione in atto totalmente o prevalentemente residenziale sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al precedente comma 3 lettera a), senza aumento delle unità immobiliari abitative, nonché eventuali ampliamenti della sola Sa fino a raggiungere il 50% della Su.

In caso di cambio di destinazione per attività di tipo produttivo, con adeguamento alle destinazioni ammesse al comma 2 e riduzione della residenza a un massimo di mq. 150 per ciascun lotto, si applicano tutte le disposizioni del precedente comma 3.

#### **Art. 4.4.4 – Sub-ambiti Asp.1.3**

1. *Descrizione:* ambiti consolidati produttivi per attività ricreative e di spettacolo.
2. *Obiettivi:* mantenere l' impianto progettuale e l'equilibrio fra carico urbanistico e dotazioni.
3. *Tipi di intervento edilizio ammessi:* Fermo restando che sugli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, sugli altri edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, DR,D.
4. Destinazioni d'uso ammesse: b2, b14.1, b14.2.

#### **Art. 4.4.5 – Impianti a Rischio di incidente Rilevante**

1. Per gli impianti RIR esistenti possono essere ammessi interventi di ampliamento che comportino un potenziamento dell'attività produttiva solo se l'area di danno è interamente ricompresa nel perimetro dello stabilimento fatto salva la possibilità di interferire con ambiti per attività produttive prevalentemente secondarie e o ambiti rurali.
2. Non potranno essere realizzate riconversioni di impianti esistenti non RIR in stabilimenti RIR che siano direttamente confinanti con ambiti urbani consolidati o ambiti per nuovi insediamenti urbani. Negli altri casi qualora un insediamento già in essere, per effetto di variazioni intervenute nella normativa vigente, ovvero in relazione a mutazioni dei processi produttivi, rientri nelle tipologie indicate al Dlgs 334/99 e s.m, come pure nel caso di modifiche comportanti aggravio di rischio per gli impianti RIR in essere, gli interventi necessari da effettuare ai fini della sicurezza ed incolumità della popolazione e della protezione dell'ambiente, sono disciplinati dal POC ovvero con specifica variante al POC, nel rispetto del PSC.
3. Per il Comune di S.Agata, si confermano le destinazioni e le prescrizioni specifiche relative al "comparto n.11" della Distilleria "Mazzari" contenute nella convenzione vigente che distingue la porzione destinabile al miglioramento delle condizioni ambientali e al deposito controllato di materie prime da quella inedificabile, da destinarsi esclusivamente alla realizzazioni di viabilità interna. Tali destinazioni e prescrizioni specifiche si intendono confermate anche dopo la scadenza della convenzione (vedi art.4.8.1 comma 7).<sup>49 bis</sup>

#### **TITOLO IV**

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### **CAPO 4.4**

#### **Art. 4.4.6 – Impianti di produzione di energia (c4)**

Negli ambiti specializzati per attività produttive ASP.1.1 e ASP.1.2, l'uso c4 è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate dal Ministero dello sviluppo economico con Decreto del 10/09/2010 e come integrate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto con le delibere dell'assemblea legislativa regionale n. 28 del 6/12/2010 (fotovoltaico) e n. 51 del 26/07/2011 (eolico, biogas, biomasse e idroelettrico).

<sup>49 bis</sup> Con la precisazione che per il Comune di S.Agata l'impianto della Distilleria "Mazzari", in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la modifica o l'ampliamento dell'insediamento produttivo, dovrà essere verificato, ai fini RIR, il non aumento dei fattori di rischio e, per le altre attività, la loro assoggettabilità di valutazione ambientale VIA e AIA.

Per gli impianti di produzione di energia da biogas, e biomasse e produzione di biometano da immettere in rete, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera 51/2011 si definiscono le seguenti distanze minime dal perimetro di ambiti urbanistici a destinazione prevalentemente residenziale, ossia: ACS, AUC, AR, ANS:

1000 m per gli impianti di produzione di energia da biogas, da combustione diretta di biomasse che non utilizzino esclusivamente materiale residuo di lavorazione di attività produttive insediate nel medesimo ambito ASP;

200 m per gli impianti di produzione di biometano da immettere in rete che non utilizzino esclusivamente materiale residuo di lavorazione di attività produttive insediate nel medesimo ambito ASP;

nessuna distanza minima per impianti che utilizzano esclusivamente materiale residuo di lavorazione di attività produttive insediate nel medesimo ambito ASP.

La localizzazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta da biomasse è inoltre subordinata alle condizioni di cui al comma E del punto 4 della delibera 51/2011<sup>50</sup>.

Negli ambiti ASP2 del territorio del Comune di S.Agata sul Santerno, come individuati dal vigente PSC entro i 1000 metri dal perimetro di ambiti urbanistici a destinazione prevalentemente residenziale, non è mai ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas e da biometano da immettere in rete, nonché da biomasse, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera regionale 51/2011.

Negli ambiti ASP1 del territorio del Comune di S.Agata sul Santerno, come individuati dal vigente PSC entro i 750 metri dal perimetro di ambiti urbanistici a destinazione prevalentemente residenziale, non è mai ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas e combustione diretta di biomasse, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera regionale 51/2011. Si possono realizzare esclusivamente impianti di produzione di biometano da immettere in rete.

---

<sup>50</sup> Ossia nelle zone di superamento o rischio di superamento dei limiti di emissione in atmosfera, come individuate nella DAL n. 51/2011, deve essere assicurato un saldo almeno zero a livello di emissioni inquinanti per PM 10 e NO2.

## CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI

### **Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC:
  - a) qualora si tratti di aree interne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) e interventi di demolizione D; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art.4.2.7 comma 1 e 2;
  - b) qualora si tratti di aree esterne al Territorio Urbanizzato, sono ammessi gli interventi consentiti nel territorio rurale, ai sensi dei successivi Capi 4.6 e 4.7.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.

### **Art. 4.5.2 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP2) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, nonché RE senza aumento di carico urbanistico) e interventi di demolizione D. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RRC, RE.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

CAPO 4.5

## CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in due tipi di ambiti come definita dal PSC:
  - 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
  - 2) l'ambito agricolo periurbano (presente solo nei comuni di Lugo, Alfonsine e Cotignola e non negli altri comuni).
2. Nel territorio rurale il RUE individua:
  - a) i nuclei abitati rurali di maggiore consistenza, costituiti da gruppi relativamente accorpatisi di edifici prevalentemente residenziali;
  - b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
  - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
  - d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
  - e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;

Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

### Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (usi d) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: c2, c4, f1, f2, f3, f5, f7, f11.
2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti, o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti. Interventi di cambio d'uso per l'uso b10.2 sono ammissibili solo se previsti nel POC.
3. Nel territorio rurale il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
4. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche o complementari (usi d, c2) si rimanda al Capo 4.7;
  - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4;

- Per gli interventi relativi ai nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza si applica l'art. 4.6.5;
  - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 4.6.6;
  - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.7;
  - Per attività di agriturismo, ricettive e ristorative è applicabile inoltre l'art. 4.6.8;
  - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5) si applica l'art. 4.6.9;
  - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (c4) si applicano gli art. 4.6.10;
  - Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) e all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art.4.6.11;
  - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.12;
  - Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 5.2.8;
  - Per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.3 e l'art. 4.6.13;
  - Per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.4;
  - Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4;
  - Per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.4.7 e 3.4.8;
  - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 3.2.1;
  - Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.14.
- 5 Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c5 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.6 e 4.7). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
6. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale
- 7 In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.6

#### **Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.
2. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

# EDIFICI NON TUTELATI

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui con stalla e/o fienile) o altre funzioni complementari (usi b1, b3, b5, d7)	<p>a1, a2, b3, b4, b5, b10.1, b15, b16, d5, d7, e1, e2, f6.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5 (una autorimessa per alloggio - anche poste in corpi accessori), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta , con arrotondamento matematico, dividendo la superficie preesistente (calcolata come Su+Sa al netto di porticati al piano campagna) per 150, e comunque entro un massimo di tre.</p>
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi d1, d2, d5, d6): stalle-fienili, fienili, allevamenti, magazzini agricoli, ricoveri macchine e simili.	<p>c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7. E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a).</p> <p>E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.</p>
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza. È ammesso inoltre l'uso d5.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, edifici per allevamenti (usi b6, c1, c2, c3, d3), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>E' ammesso esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto,</li> <li>- il cambio d'uso per le funzioni agricole d1, d3, d5, d6 e per uso c4.</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.</li> </ul> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>b1, b2, b4, b14.1, e1, e2, d7.</p> <p>L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2., è ammesso inoltre l'uso a1 nel solo caso di edifici ex-scolastici dismessi.
g)	Stazioni di servizio all'auto, distributori di carburante, (uso f2)	f2 (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso d4)	d4 (non è ammesso cambio d'uso)



3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:

- si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.7;
- si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

Per gli edifici realizzati per funzioni agricole ( uso 'd') non è comunque ammesso il cambio d'uso per un periodo di dieci anni dal completamento della loro realizzazione.

4. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme di cui al Regolamento Allegato E riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
5. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo.
6. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché non comporti aumento della SC rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.
7. Per i soli edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno di fasce di rispetto di elettrodotti, o all'interno delle fasce di rispetto stradale relative alle strade elencate di seguito (facenti parte della "Grande rete di collegamento nazionale-regionale" della "Rete regionale di base" o della "Viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale"), l'intervento di RE consistente in integrale demolizione e fedele ricostruzione è ammesso con mantenimento della medesima sagoma, e senza incremento di SC, ma con possibilità di deroga al mantenimento dell'area di sedime, purché la ricostruzione avvenga all'esterno della fascia di rispetto ma all'interno della medesima proprietà accorpata.

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.6

Per tutte le Strade Provinciali e inoltre:	
Comune	Strade
Alfonsine	ss. 16 Adriatica e relativa Variante via Molinetto, via Bassa, via Maria Margotti, via 8 settembre 1944 via Puglie
Conselice	ss 16 Adriatica
Cotignola	ss 20 via Rugata Madrara
Lugo	via Lunga

	via Lunga inferiore via Sammartina
Massalombarda	via Giardino
S.Agata sul Santerno	via Angiolina

**Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'articolo 4.1.2 per ciascuna categoria di tutela (naturalmente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie).
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

# EDIFICI TUTELATI

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di Unità immobiliari
a)	Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b15, b16,d3, d5, d7, e1, e2, f6. E' ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari.</p> <p>Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, le caratteristiche delle bucatore originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non dei porticati.</p>
b)	Stalle, stalle-fienili	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b14.1, b15, b16, d5, d7, e1, e2, f6.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di una unica unità immobiliare per edificio,l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati.</p> <p>Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.</p>
c)	Tettoie, fienili e caselle (ossia edifici di servizio aperti), magazzini e 'barchesse', depositi attrezzi e macchine agricole, servizi, pro-servizi minori quali forni e porcilaie, silos	<p>è' ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su un massimo di tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.</p>
d)	Edifici produttivi (opifici, fornaci, cantine), manufatti tecnici	<p>b2, b3, b4, b5, b10.1, b14.1, b15, b16, d1, d3, d5, d6, d7, e1, e2, f6</p> <p>E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio</p>
e)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b15, b16, e1, e2, d7, f6.</p> <p>Per edifici con volume di sagoma fino a 1500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di due per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC preesistente per 200.</p>
f)	Abitazioni bracciantili, altri edifici abitativi non colonici	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b15, b16, e1, e2, d7, , f6.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 200 (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
g)	Edifici religiosi	b4, b10.1, b10.2
h)	Edifici pubblici	b2 , b3, b4, b5, b10.1, b14.1, b16, e1, e2, f6

## TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

CAPO 4.6

	È ammessa inoltre la residenza limitatamente agli alloggi esistenti
--	---

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza individuate nella tavola 2 (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, siepi...) da parte di un tecnico abilitato e del rilievo di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza è vietato realizzare nuove pavimentazioni impermeabili continue (è ammessa l'inghiaatura e l'ammattionato).
4. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo. È possibile derogare all'allaccio alle reti attraverso la realizzazione di sistemi alternativi di smaltimento dei reflui che garantiscano la piena sostenibilità ambientale sottoponendo la soluzione progettuale a parere ARPA.
5. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,50 e senza cordoli di base inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.
6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle di cui al Regolamento Allegato E riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
7. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d, c2) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 3 dell'articolo precedente.

#### **Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali rurali**

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav. 1 e 2 del RUE, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 4.6.4, secondo le specifiche categorie di tutela.
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi edilizi ai sensi del precedente art. 4.6.3, nonché quanto segue:
  - a) sono ammessi gli interventi di DR (demolizione e ricostruzione) con SC max. = SC preesistente +10%; l'incremento di SC è elevabile al 20% qualora il nuovo edificio ottenga la classificazione energetica in classe A o superiore;
  - b) sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) costituiti da case isolate (con esclusione quindi degli edifici a schiera o in aggregato) unifamiliari o bifamiliari o trifamiliari, in alternativa all'intervento di cui alla precedente lettera a) è ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento, alle seguenti condizioni
    - ampliamento massimo = 25 mq. di SC per ciascun alloggio preesistente alla suddetta data,
    - l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
    - salvo che l'intervento comporti incremento di sole superfici accessorie e non di Su, e salvo che, per costruzione o successiva ristrutturazione, l'edificio sia già

adeguato ai requisiti di cui alla L.10/1978, devono essere raggiunti integralmente, per l'intero edificio comprensivo dell'ampliamento realizzato, i requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;

- $Sp_{min} = 25\%$  della SF (o =  $Sp$  preesistente se inferiore);

3. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso e il numero di unità immobiliari:

- gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b10.1, b10.2, b15, b16, c3, d1, d3, e1, e2, d7, , f6;
- valgono le limitazioni del precedente art. 4.6.3 riguardo al numero di unità immobiliari ricavabili.

4. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Capo 4.7.

5. Norma transitoria. Per un periodo massimo di cinque anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'approvazione del PSC (17-06-2009) possono essere rilasciati anche permessi di costruire per interventi di nuova costruzione entro i limiti di edificabilità consentiti dal pre-vigente PRG.

#### **Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale**

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni intervento, anche in ampliamento, necessario alla riqualificazione funzionale e alla sostenibilità ambientale, all'adeguamento dell'attività a norme igieniche, di sicurezza e di protezione ambientale e per il benessere dei lavoratori.

Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi c2, c4, o d1, d3, d6. È ammesso inoltre il CD verso l'uso C1, qualora siano verificate le condizioni di sostenibilità ambientale e che siano presenti le urbanizzazioni minime richieste per gli insediamenti urbani ai sensi dell'art.3.1.1 comma2, nonché qualora nell'insediamento sia già presente ed attiva una attività C1.

Ove sia già legittimamente in essere un uso b1, è ammesso l'ampliamento dell'attività entro l'edificio preesistente, fino al limite dimensionale dell'uso b1 (150 mq o 250 mq a seconda del Comune).

2. Interventi di ampliamento possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

3. Norma specifica. Nell'area dell'impianto produttivo isolato in comune di Lugo corrispondente all'ex-inceneritore, individuata con un apposito simbolo, è ammessa la destinazione di deposito di merci a cielo aperto. In correlazione a tale uso è ammessa la costruzione di un edificio per guardiania e ufficio per una SC max. di mq.150.

4. Norma transitoria. Per un periodo di due anni dalla data di approvazione del PSC, possono inoltre essere rilasciati permessi di costruire per interventi di ampliamento degli insediamenti produttivi entro i limiti di superficie fondiaria e di edificabilità consentiti ai sensi del pre-vigente PRG e con le modalità attuative ivi previste.

#### **TITOLO IV**

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### **CAPO 4.6**

#### **Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per la valorizzazione ambientale per attività ricreative, sportive e turistiche compatibili**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività ricreative, sportive e turistiche compatibili sono ammessi in via ordinaria, anche ampliando l'area individuata, ai sensi del RUE esclusivamente:
  - interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, d5, d7, e1, e2, e3;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, recinti e ricoveri per animali nei limiti di cui all'articolo seguente);
  - nel caso di assenza di edifici: realizzazione di un edificio destinato a servizi igienici;
  - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.6.8 – Attività ricettive, ristorative e di agriturismo**

1. Le attività ricettive, di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, nel rispetto dei precedenti articoli 4.6.3 e 4.6.4, salvo le possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorazione o agriturismo con servizio di ristorazione, o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 400 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, alle seguenti condizioni:
  - l'intervento è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento, sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo, nel quale sia inoltre sancito un vincolo di destinazione per dieci anni;
  - l'edificio non sia di interesse storico-architettonico;
  - l'ampliamento sia realizzato con caratteristiche morfologiche e materiali di finitura approvati dalla CQAP sulla base della presentazione di un pre-progetto;
  - l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC.

#### **Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali**

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agriturbistica, e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una Sq massima di 70 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali e simili.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

#### **Art. 4.6.10 – Impianti di produzione di energia (c4)**

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, l'uso c4 è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e successive modificazioni. Sono escluse le zone non idonee come individuate dalla Regione Emilia-Romagna in applicazione del suddetto Decreto, con delibera n. 28 del 6/12/2010 (impianti fotovoltaici) n. 51 del 26/07/2011 (impianti eolici, da biogas, biomasse e idroelettrici) e successive modificazioni
2. Nel territorio rurale, nuovi impianti di produzione di energia da combustione diretta di biomasse o di produzione di biometano da immettere in rete e di energia da biogas possono essere realizzati all'interno degli insediamenti rurali esistenti (centri aziendali agricoli o insediamenti produttivi isolati), anche riutilizzando edifici non più in uso, oppure, in subordine, in adiacenza agli stessi, evitando la realizzazione di nuovi insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale.
3. Per gli impianti di produzione di energia da biogas, biomasse e produzione di biometano da immettere in rete, ai sensi del comma G) del punto 3 e del comma E) del punto 4 dell'allegato alla delibera 51/2011 si definiscono le seguenti distanze minime dal perimetro di ambiti urbanistici a destinazione prevalentemente residenziale, ossia: ACS, AUC, AR, ANS:  
  
3000 m per gli impianti di produzione di energia da biomasse con potenza superiore ai 200 kw;  
  
1500 m per gli impianti di produzione di energia da combustione di biogas; per il solo territorio del Comune di Sant'Agata, anche per gli impianti di produzione di energia da biomasse con potenza inferiore ai 200 kw;  
  
750 m per gli impianti di produzione di biometano da immettere in rete.  
  
Può derogare da tale limitazione la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas in stretta contiguità con un preesistente allevamento zootecnico del quale utilizzino le deiezioni, che risultino essere almeno la metà della materia con cui si alimenta il biodigestore.
4. La localizzazione di impianti di produzione di energia da combustione diretta da biomasse è inoltre subordinata alle condizioni di cui al comma E del punto 4 della delibera 51/2011<sup>51</sup>.

#### **TITOLO IV**

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### **CAPO 4.6**

#### **Art. 4.6.11 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l'ambiente (f4); campi attrezzati per la sosta dei nomadi (f9)**

In relazione all'uso **f6** (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili), all'uso **f4** (discariche, impianti di depurazione e simili) e all'uso **f9** (soggiorno temporaneo con abitazioni mobili per nomadi) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti e attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale

<sup>51</sup> Ossia nelle zone di superamento o rischio di superamento dei limiti di emissione in atmosfera, come individuate nella DAL n. 51/2011, deve essere assicurato un saldo almeno zero a livello di emissioni inquinanti per PM 10 e NO2.

intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.6.12 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.16, sono sottoposti a DIA, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.
3. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

#### **Art. 4.6.13 – Strade private e parcheggi o piazzali in territorio rurale**

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16% (es. rampe arginali).
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

#### **Art. 4. 6.14 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per "edificio esistente" si intende un edificio di cui sussistano i presupposti amministrativi di legittimità, anche se parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno una parte significativa delle strutture portanti perimetrali fino alla quota di imposta del primo solaio. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.
2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela A di cui all'art. 4.1.2;
  - b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o con titolo abilitativi in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione.



Nei casi di cui alla lettera a) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

#### TITOLO IV

Regolamentazione  
urbanistica degli  
interventi edilizi  
diretti non  
disciplinati dal  
POC

CAPO 4.6

## CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

### Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e successive modifiche..

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata residua almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua quinquennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate che evidenzia l'accettazione da parte del proprietario.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 50, o, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi, purché si tratti di Comuni dell'Unione Bassa Romagna; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, DR, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Piano di ammodernamento di azienda agricola (PAA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **Centro aziendale agricolo** Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini

dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

4. PAA. - Piano di ammodernamento di azienda agricola, di cui all'art. 2.7 dell'Allegato B,
5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

#### **Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato con titolo abilitativo rilasciato dopo la data di cui in nota <sup>(52)</sup>, è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del SUE, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in ambito agricolo, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola data di cui alla nota precedente al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

#### **TITOLO IV**

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### **CAPO 4.7**

<sup>52</sup>

Per il Comune di Alfonsine: 19/03/1990.  
Per il Comune di Bagancavallo: 10/02/1993.  
Per il Comune di Bagnara: 19/09/1993.  
Per il Comune di Conselice: 30/07/1997.  
Per il Comune di Cotignola: 15/07/1988  
Per il Comune di Fusignano: 29/04/1983.  
Per il Comune di Lugo: 18/04/1979  
Per il Comune di Massalonbarda: 20/03/1995.  
Per il Comune di S.Agata sul S.: 25/10/1979

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di cui alla nota precedente in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

#### **Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di:
  - nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 10,00 o una superficie coperta superiore a mq. 1.500, ad integrazione di centri aziendali pre-esistenti,
  - nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m. 8,00, o una superficie coperta superiore a mq. 800 se in posizione isolata,
 la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.
2. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.
3. Nelle aree interessate dalle bonifiche storiche di pianura si richiama inoltre quanto prescritto all'art. 2.12. comma 4 del PSC.

#### **Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: abitazioni**

1. Condizioni per il permesso di costruire:
 

La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, DR, NC per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo 4.7.2, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.
2. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'unità agricola sprovvista di edificio abitativo non è ammessa nell'ambito agricolo periurbano; è ammessa nell'ambito ad alta vocazione produttiva, alle seguenti condizioni:
  - la domanda sia presentata da un imprenditore agricolo professionale (IAP);
  - l'unità agricola abbia una superficie fondiaria di almeno 5 ha;
  - l'unità agricola non sia priva di fabbricati abitativi a causa di frazionamenti o cessione di fabbricati abitativi avvenuti dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.
3. Modalità di attuazione:
  - per gli interventi di AM e DR: intervento edilizio diretto;
  - per gli interventi di NC in aziende già provviste di edificio abitativo e per aziende anche prive di edificio abitativo, di almeno 7 ha: intervento edilizio diretto;

- per gli interventi di NC in aziende prive di edificio abitativo con SF compresa fra 5 e 7 ha: PAA atto a dimostrare la congruità della richiesta rispetto agli investimenti previsti e al reddito atteso e con sottoscrizione di una convenzione relativa agli impegni di investimento.

#### 4. Parametri edilizi.

Per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM valgono i seguenti parametri:

- SC massima edificabile = 150 mq. + 20 mq per ogni ettaro superiore al quinto, fino ad un massimo di 300 mq.
- NP max. = 2.

Gli interventi di DR senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

#### 5. La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

#### 6. La SC può essere distribuita in più alloggi, entro un massimo di tre, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SC abitativa in più corpi di fabbrica :

- nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto,
- nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

### **Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: fabbricati di servizio all'agricoltura**

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, NC per uso d1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.

*Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM nelle Unità di paesaggio n. 6, 7 e 8 ("delle Bonifiche" e "del Reno")*

- Superficie fondiaria minima: 10 ha.
- SC edificabile in rapporto alla superficie fondiaria = 50 mq/ha per i primi 10 ha + 25 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
- SC massima edificabile = 3.000 mq.

Per le unità aziendali di superficie compresa fra 2 e 10 ettari è ammessa la realizzazione di un deposito-magazzino della superficie massima di 100 mq.

#### 2. *Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM nelle altre Unità di paesaggio ("della centuriazione" e "delle trame irregolari")*

- Superficie fondiaria minima dell'unità agricola nel caso sia del tutto priva di edifici ad uso d1: 5 ha;
- Superficie fondiaria minima negli altri casi: 3 ha.

#### **TITOLO IV**

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

CAPO 4.7

- SC edificabile in rapporto alla superficie fondiaria = 100 mq/ha per i primi 3 ha + 50 mq/ha per gli ettari oltre il 3°.
- SC massima edificabile = 1.500 mq.

Per le unità aziendali di superficie compresa fra 1 e 3 ettari è ammessa la realizzazione di un deposito magazzino della superficie massima di 100 mq.

3. Gli interventi di DR senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti e nel caso di unità agricole di dimensione inferiore ai limiti suddetti.
4. *Modalità di attuazione:* per gli interventi entro i parametri di cui ai commi precedenti: intervento edilizio diretto.

Tramite PAA è possibile:

- superare la SC edificabile in rapporto alla superficie fondiaria, fino al raddoppio;
- superare la SC massima, fino al raddoppio.

Interventi che eccedano anche da tali limiti raddoppiati possono eventualmente essere programmati in sede di POC.

#### **Art.4.7.6 Interventi di NC, AM, DR per uso d2 (allevamenti produttivi)**

1. Per l'uso d2 e l'uso c4 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi relativi ad allevamenti in attività, e cioè:
  - interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e di demolizione e ricostruzione (DR);
  - interventi, di realizzazione di manufatti (es. lagoni) o anche di ampliamento o nuova costruzione, necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non comportanti incremento dei capi allevabili ovvero della massa viva.
2. Per i soli allevamenti preesistenti che non ricadano in zone di tutela ove non è ammissibile la realizzazione di nuovi allevamenti, e che rispettano tutte le seguenti distanze:
  - m.1000 dal perimetro del territorio urbanizzato urbano (non considerando gli ambiti specializzati per attività produttive) e dagli ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (ANS), distanza incrementata a m. 2000 nel caso di allevamenti suini;
  - m. 250 dai nuclei residenziali rurali, incrementati a m. 500 nel caso di allevamenti suini
  - m. 100 da abitazioni (salvo che siano di proprietà del richiedente medesimo), incrementati a m. 200 nel caso di allevamenti suini;

sono ammessi anche interventi che comportano l'incremento dei capi allevabili entro i seguenti limiti:

- Sf minima: 5 ha,
- $U_f$  max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini,
- $U_f$  max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini,
- $U_f$  max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali,
- SC max 4.000 mq.

L'individuazione cartografica di tali allevamenti è solo indicativa e soggetta a ulteriore verifica in fase di istruttoria.

Tramite l'approvazione di un PAA presentato da un IAP, oppure attraverso specifica previsione del POC, è possibile superare la SC massima.

3. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

**Art. 4.7.7 - Interventi di NC, AM, DR per uso d3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. La richiesta di permesso di costruire per uso d3 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228. In relazione all'uso d3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti e interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SC, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi NC e AM riferite allo sviluppo di attività preesistenti possono essere ammessi previa approvazione di un PAA che argomenta le caratteristiche dell'investimento e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.
3. Interventi di NC per l'insediamento ex-novo di funzioni d3 possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse.**

1. La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, DR, NC per uso d4 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228

Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.
2. Parametri edilizi:
    - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
    - SC massima = 10.000 mq
  3. Tramite PAA è possibile:
    - superare la SC massima.

**TITOLO IV**

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

CAPO 4.7

**Art. 4.7.9 - Interventi di NC, AM, DR per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura**

Per l'uso c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo, purché effettuate da un imprenditore agricolo) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e DR possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 4.7.10 – Spandimento e stoccaggio provvisorio di fanghi, di liquami e di fertilizzanti**

1. Lo spandimento di liquami di origine zootecnica, o di fanghi o di fertilizzanti, nonché l'accumulo temporaneo all'aperto su terreno agricolo di tali sostanze è ammesso nel rispetto delle disposizioni sovraordinate che regolano la materia (Piano di spandimento) nonché delle disposizioni specifiche e delle distanze minime prescritte dal vigente Regolamento di igiene, sanità pubblica e veterinaria.

**Art. 4.7.11 – Attività agrituristiche**

1. Nelle unità agricole la realizzazione di attrezzature e servizi per l'agriturismo è ammessa attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi dei precedenti articoli 4.6.7 e 4.6.8.

**Art. 4.7.12 – Foresterie per lavoratori stagionali**

1. Nelle unità agricole condotte da un IAP, esclusivamente attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti è ammessa la realizzazione di una foresteria per l'alloggiamento temporaneo di lavoratori stagionali (uso a2), per una Su massima di mq. 200, alle seguenti condizioni:
  - superficie fondiaria dell'unità agricola: almeno 10 ha;
  - sottoscrizione di atto d'obbligo riguardo al vincolo di destinazione d'uso; l'immobile adibito ad uso foresteria potrà in seguito ottenere cambio d'uso esclusivamente per l'uso d1.



## CAPO 4.8 – DISPOSIZIONI PER AREE PARTICOLARI

### Art. 4.8.1 – Disposizioni per aree particolari

1. Nella Tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia alcune porzioni particolari del territorio (lotti o comparti) alle quali si applicano le seguenti disposizioni normative speciali, frutto di accordi pregressi con i soggetti interessati ovvero di particolari condizioni. Le norme del presente articolo derogano, per quanto occorra, agli articoli precedenti del presente Titolo IV.

L'indicazione riportata per i singoli lotti ne evidenzia la tipologia:

aree che già nel PSC erano individuate graficamente e da assoggettare a specifiche disposizioni transitorie (**'Aree PSC'**);

aree non individuate nel PSC ma oggetto di specifici accordi o convenzioni già sottoscritte (**'Aree art. 18 L.R. 20/2000'**).

2. Per i lotti/comparti in Comune di Alfonsine, si applicano le seguenti disposizioni:

Area PSC **n. 1**: fino a 10 anni dall'adozione del RUE sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria previste ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

Area art. 18 L.R. 20/2000 **n. 2**: fino a 10 anni dall'adozione del RUE l'attuazione dovrà avvenire mediante convenzione secondo gli impegni contenuti nello specifico accordo stipulato. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

3. Per il lotto in Comune di **Bagnara**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area PSC **n. 1**: fino al 09/04/2011 (due anni a partire dall'approvazione del PSC) sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente; tale possibilità è tacitamente rinnovabile per un ulteriore anno. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

4. Per il lotto in Comune di **Cotignola**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area PSC **n. 1**: si confermano le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente sulla base della Delibera di C.C. n. 63 del 13/05/2004 e del contratto stipulato con l'amministrazione in data 03/03/2005 Rep. 9006.

5. Per i lotti/comparti in Comune di **Fusignano**, si applicano le seguenti disposizioni:

Aree PSC **n. 1, 2 e 5**: sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive convenzioni attuative stipulate. Dopo la scadenza si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

Aree art. 18 L.R. 20/2000 **n. 3 e 4**: sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive convenzioni attuative stipulate. Dopo la scadenza si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

6. Per i lotti/comparti in Comune di **Lugo**, si applicano le seguenti disposizioni:

Aree PSC **n. 1, 2, 4, 5 e 10**: sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive convenzioni attuative stipulate. Dopo la scadenza si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

Area PSC **n. 3**: fino a 10 anni dall'adozione del RUE, e comunque fino all'adozione del POC relativo all'ambito AR di appartenenza, sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade ovvero quelle definite dal POC.

Area PSC **n. 6**: fino al 02/04/2012 (tre anni a partire dall'approvazione del PSC) sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data, la trasformazione del lotto è da

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

CAPO 4.8

assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato, al fine di garantire contestualmente all'attuazione edilizia la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista della viabilità al contorno.

Area PSC **n. 7:** fino a 10 anni dall'adozione del RUE sono ammessi interventi secondo gli accordi sottoscritti con RFI per il programma di soppressione dei passaggi a livello. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

Area PSC **n. 8:** fino al 02/04/2012 (tre anni a partire dall'approvazione del PSC) sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

Area PSC **n. 9:** fino al 02/04/2012 (tre anni a partire dall'approvazione del PSC) sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito/lotto in cui ricade.

Area PSC **n. 11:** fino a 10 anni dall'adozione del RUE sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria previste ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

Area art. 18 L.R. 20/2000 **n. 12:** fino a 10 anni dall'adozione del RUE l'attuazione dovrà avvenire mediante convenzione secondo quanto contenuto nella delibera di approvazione della variante parziale al previgente PRG per l'inserimento e la ridefinizione di nuove aree a destinazione produttiva. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade.

Area art. 18 L.R. 20/2000 **n. 13:** fino a 10 anni dall'adozione del RUE, e comunque fino all'adozione del POC relativo all'ambito AR in cui ricade, sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e la capacità edificatoria prevista ai sensi del PRG previgente. Dopo tale data si applicano le norme dell'ambito in cui ricade, ovvero quelle definite dal POC.

Aree art. 18 L.R. 20/2000 **n. 14 e 15:** si applicano le disposizioni contenute nello specifico accordo stipulato.

7. Per il lotto in Comune di **S.Agata Sul Santerno**, si applicano le seguenti disposizioni:

Area PSC **n. 1:** sulla base della convenzione stipulata, e anche dopo la sua scadenza, l'area è inedificabile e destinata esclusivamente a viabilità interna e parcheggi privati dell'attività produttiva in essere. Su di essa non può essere realizzato alcun tipo di costruzione o manufatto; su tale area è inibita la realizzazione di qualsiasi struttura provvisoria e/o di pertinenza (vedi art.4.4.5 comma 3).

Area **n. 2:** All'interno dell'area è ammessa esclusivamente la destinazione c1, non sono ammissibili gli usi residenziali a1 ad esclusione della residenza pertinenziale all'attività produttiva, che comunque deve essere fisicamente integrata nell'edificio produttivo.

## CAPO 4.9 – PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI IN TUTTI GLI AMBITI DEL TERRITORIO

### Art. 4.9.1 – Prescrizioni per la sicurezza sismica

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, e nel caso di Variazioni essenziali, o di interventi che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, sono obbligatorie indagini geognostiche finalizzate alla definizione del livello statico della falda locale, alla stima delle sue fluttuazioni massime (anche sul base bibliografica), alla determinazione dei parametri geomeccanici locali. Il numero delle verticali d'indagine e la loro profondità dovranno essere congrui all'importanza delle opere di progetto (D.M. 14/01/2008 «Nuove norme tecniche per le costruzioni» [cd NTC2008] e Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 «Istruzioni per l'applicazione delle «Nuove norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008).
2. Qualora ricadano in aree in cui viene accertata la possibilità di liquefazione, oppure nelle aree con scarse caratteristiche geomeccaniche, le indagini dovranno spingersi al terzo livello di approfondimento per quanto riguarda la liquefazione (Delibera Assemblea Legislativa Regionale n.112/2007).
3. Il Piano delle indagini geognostiche relative al rischio sismico dovrà comprendere, secondo la zona di appartenenza dell'area di sedime dell'opera, al minimo le seguenti prove effettuate con attrezzature rispondenti agli standard definiti dal citato D.M. 14/01/2008 e relativa Circolare. Dette indagini dovranno comunque essere spinte in profondità adeguata alla normativa vigente (NTC2008).
  - a) Per le aree in cui viene accertata la possibilità di liquefazione, e nelle aree con scarse caratteristiche geomeccaniche, nelle quali il punto 4.2 della DAL n.112/2007 prevede un approfondimento fino al terzo livello di approfondimento, si prevede l'esecuzione di:
    - un sondaggio a carotaggio continuo fino a alla profondità di 30 metri sotto l'intradosso ovvero piano di imposta della fondazione se superficiale, con impiego di SPT negli intervalli granulari;
    - prelievo di campioni di sedimenti granulari sabbiosi nell'intervallo saturo a normale consolidazione, per definire il fuso granulometrico da confrontare con le "fasce granulometriche" allegate alla DAL n.112/2007, per confermare / smentire la precedente stima indiretta della suscettibilità alla liquefazione;
    - esecuzione di almeno una prova geofisica in foro in modalità Down-Hole, nel foro di sondaggio, opportunamente predisposto, o durante l'esecuzione della prova CPTU (prova con cono sismico, Sismic Cone Penetration Test) per ricavare direttamente i valori di Vs;
    - Una CPTU fino a 30 metri di profondità sotto l'intradosso ovvero piano di imposta delle strutture di fondazione, per la conferma corretta del livello statico della falda e delle tessiture dei sedimenti, per la determinazione dei parametri meccanici, e la verifica di liquefazione con uno dei metodi di calcolo indiretto derivando dai valori CPTU (CRR, con o senza presenza di sovraccarichi).
  - b) Per aree di estensione eguale o superiore a un ettaro; almeno un'altra prova penetrometrica ogni 0,5 ettari;
  - b) Nelle altre aree, si prevede l'esecuzione di:
    - due CPTU spinte fino a rifiuto o a 30 metri sotto l'intradosso ovvero piano di imposta delle strutture di fondazione (se superficiale), per la conferma corretta del livello statico della falda e delle tessiture dei sedimenti; per la determinazione dei parametri meccanici e l'eventuale presenza e profondità di sedimenti suscettibili di liquefazione. Se l'ampiezza dell'area di progetto supera o è uguale ad un ettaro,

#### TITOLO IV

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

#### CAPO 4.9

sarà necessario procedere con altre prove CPTU o CPTE, con la densità di 1 prova ogni 0,5 ettari;

~ nel foro della prova che si è spinta a maggiore profondità, è indispensabile effettuare almeno una prova SCPTU, per la determinazione diretta dei parametri sismici e per verificare la presenza di condizioni predisponenti la liquefazione. Nel caso le prove eseguite convergano nell'indicare la presenza di potenziale liquefazione di strati potenti oltre 1 metro rinvenuti a profondità inferiori a 10 metri; o di strati potenti oltre 1,5 metri a profondità comprese tra 10 e 20 metri; sarà indispensabile effettuare un sondaggio, per prelevare i relativi campioni di sedimento da analizzare;

- c) Qualora le indagini eseguite confermino le criticità esistenti (possibilità di liquefazione e cedimenti per terreni scadenti dal punto di vista geomeccanico, categorie di sottosuolo S1 e S2 delle NTC 2008), in fase di progettazione esecutiva non è ritenuta sufficiente l'analisi e definizione della RSL con la procedura semplificata della normativa tecnica nazionale, ma si dovranno eseguire le specifiche valutazioni previste per le categoria di terreno tipo S1 ed S2 ex DM 14/01/2008.

#### **Art. 4.9.2 – Prescrizioni per interventi all'interno o in prossimità di SIC o ZPS**

1. Tutti gli interventi che possono avere effetti negativi su un Sito di Interesse Comunitario (SIC) o su una Zona di protezione Speciale (ZPS) devono essere accompagnati da una procedura di valutazione di incidenza, ai sensi di legge. La valutazione di incidenza dovrà comprendere almeno la fase di prevalutazione di cui al punto 2.1.1 della DGR n. 1191 del 2007.
2. Dal punto di vista dei tipi di intervento edilizio, è richiesta la valutazione di incidenza per gli interventi NC, AM, DR, nonché per gli interventi RE, qualora riguardino l'intero edificio, e per gli interventi di movimento terra.
3. Dal punto di vista della localizzazione, è richiesta la valutazione di incidenza per gli interventi suddetti che ricadano all'interno del perimetro del SIC o ZPS, come individuato nella Tav. 1 del RUE, ovvero ricadano in lotti in aderenza a tali perimetri.

#### **Art. 4.9.3 – Prescrizioni per interventi edilizi all'interno delle aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante (RIR)**

1. In tutti gli interventi che ricadono nell'area di danno con possibili lesioni irreversibili al contorno dello impianto STI Solfotecnica spa (Comuni di Cotignola e Lugo), non sono ammessi i seguenti usi:
  - b2, b16 e f6 qualora possa comportare la presenza di oltre 500 persone.Nelle aree con lesioni reversibili sono ammesse le destinazioni d'uso previste nei differenti ambiti senza ulteriore limitazione. In sede di POC andrà valutata la compatibilità delle nuove destinazioni insediabili rispetto all'area di danno.
2. In tutti gli interventi che ricadono nell'area di danno (ad elevata letalità, inizio letalità e con possibili lesioni irreversibili) al contorno dell'impianto Distillerie Mazzari spa (Comune di Sant'Agata), non sono ammessi i seguenti usi:
  - b2, b14.1 qualora possano comportare la presenza di > di 100 persone all'esterno e > di 500 persone all'interno, b16 ed f6.
3. In tutti gli interventi che ricadono nell'area di danno con possibili lesioni reversibili al contorno dell'impianto Terremerse (Comuni di Bagnacavallo), non sono ammessi i seguenti usi:
  - b2, b16 e f6 qualora possa comportare la presenza di oltre 500 persone.

4. All'interno dell'area di danno di elevata letalità al contorno dell'impianto Edison Stoccaggio spa (Comune di Bagnacavallo) è escluso l'edificabilità in ambito agricolo di nuove costruzioni relative alla conduzione del fondo.
5. All'interno dell'area di danno di elevata letalità al contorno dell'impianto Edison Stoccaggio spa (Cluster C) (Comune di Cotignola) è escluso l'edificabilità in ambito agricolo di nuove costruzioni relative alla conduzione del fondo.
6. All'interno dell'area di danno di elevata letalità al contorno dell'impianto Edison Stoccaggio spa (Pozzo 1 e 15) (Comune di Cotignola) è escluso l'edificabilità in ambito agricolo di nuove costruzioni relative alla conduzione del fondo.

**Art. 4.9.4 – Prescrizioni per interventi edilizi all'interno delle aree di competenze dell'Autorità di bacino del Reno.**

Nei territori gestiti dall'Autorità di bacino del Reno, in attesa della predisposizione dei piani consortili intercomunali, previsti dall'Autorità di bacino del Reno con deliberazione del comitato istituzionale n.1/2, per gli interventi diretti di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, vigono le sotto indicate descrizioni, da osservare ove tecnicamente possibile:

diniego del permesso di costruire seminterrati o scantinati, se non adottando precise soluzioni tecniche tali da evitare il rischio di allagamento;

realizzazione di recinzioni non superabili dalle acque;

realizzazioni di accorgimenti atti a limitare o annullare gli effetti prodotti dagli allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche;

se non diversamente indicato dal risultato di una specifica ricerca idraulica, impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra della quota di campagna di almeno 50 cm.

**TITOLO IV**

Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi diretti non disciplinati dal POC

**CAPO 4.9**



## TITOLO V – NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO

### CAPO 5.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

#### Art. 5.1.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, CQAP (Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio).
2. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti i Piani Urbanistici Attuativi, e loro varianti.
3. Nel campo edilizio la CQAP esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e sulla qualità del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
4. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della CQAP i seguenti interventi edilizi:
  - a) gli interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.Lgs n. 42/2004 Parte III Titolo 1°
  - b) i seguenti interventi qualora riguardino immobili tutelati dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni...), ovvero riguardino immobili ricadenti nei centri storici:
    - interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC);
    - interventi di ristrutturazione edilizia (RE);
    - interventi di restauro scientifico (RS);
    - interventi di ripristino tipologico (RT);
    - interventi di recupero e risanamento di aree libere (RAL);
  - c) gli interventi di NC, salvo che ricadano all'interno di PUA approvati con la clausola di cui all'art. 2.3 comma 11 dell'Allegato B;
  - d) gli interventi riguardanti opere pubbliche (esclusa MO, MS ed opere nel sottosuolo);
  - e) ogni altro intervento, qualora, a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico, risulti particolarmente rilevante o impegnativo il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.
5. La CQAP, all'inizio del suo mandato, deve formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi può definire fra l'altro:
  - a) criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
  - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;

TITOLO V

Norme per la  
qualità del territorio

CAPO 5.1

- c) regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
  - d) possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
  - e) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - f) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - g) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
6. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale, o dal Consiglio dell'Unione qualora la Commissione sia istituita in forma unitaria. Qualora la CQAP non adotti una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata precedentemente.

#### **Art. 5.1.2 - Composizione e nomina**

- 1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale o dalla Giunta dell'Unione qualora la Commissione sia istituita in forma unitaria, ed è composta: da n.7 componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale.
- 2. La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della CQAP restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
- 3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
- 4. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune o nell'Unione.
- 5. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
- 6. Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia o il Dirigente del Settore Territorio svolge le funzioni di Segretario della CQAP, senza diritto di voto. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

#### **Art. 5.1.3 - Funzionamento e pubblicità**

- 1. La CQAP si riunisce, di norma, almeno una volta al mese, sulla base di un pre-definito calendario. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; sono valide in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre membri, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
- 2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza



pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla CQAP dal responsabile del procedimento. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge 241/90.

3. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
  - b) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP per chiarimenti;
  - c) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.
6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la CQAP abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 4.6 e 4.7 dell'Allegato B.
7. La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con osservazioni o suggerimenti, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. I membri della CQAP e gli eventuali soci dello studio di cui fa parte un membro della CQAP non possono presentare propri progetti all'interno dei Comuni dell'Unione, né presenziare all'esame dei progetti elaborati da propri soci o da parenti fino al 3° grado, o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati direttamente o siano interessati loro parenti fino al 3° grado. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.
9. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso il SUE o nel sito web dell'Unione..

## TITOLO V

Norme per la  
qualità del territorio

### CAPO 5.1

## CAPO 5.2 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

### Art. 5.2.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - i prospetti dei fabbricati, le loro coperture.

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici, le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente del SUE, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

### Art. 5.2.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai "Criteri per la tinteggiatura degli edifici" di cui al Regolamento Allegato F.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
3. In tutto il territorio comunale, a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, è vietata la chiusura di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di un progetto riferito ad una intera facciata condiviso da parte di tutti i proprietari del fabbricato.
4. Nel **territorio rurale** le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite in intonaco di malta di calce tinteggiato o in mattoni a vista. Nel territorio rurale non è ammessa la realizzazione ex-novo di balconi in aggetto.

### Art. 5.2.3 – Coperture

1. Le coperture degli edifici abitativi, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della CQAP e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
2. Nel **territorio rurale** i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde che si congiungono nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della CQAP, sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante l'impianto di filari di alberature ad alto fusto al contorno.
3. Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50.
4. Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 50 cm.

### Art. 5.2.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,15, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti, sono ammessi i seguenti aggetti, solo in quanto preesistenti:
  - aggetti di non più di m. 0,30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo;
  - aggetti fino a non più di m. 1,50 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

La norma non si applica agli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e non ricadenti nei centri storici.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, E' consentito installare i pluviali in sporgenza sullo spazio pubblico; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m 1,5.
5. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, il Responsabile del SUE, su parere conforme della CQAP, può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

TITOLO V

Norme per la  
qualità del territorio

CAPO 5.2

#### **Art. 5.2.5 – Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza (con riferimento alla quota del confine fra il lotto e la sede stradale) non superiore a:
  - ml.1,00 nel caso di recinzioni in muratura piena;
  - ml.1.50 nel caso di recinzioni realizzate con muretto pieno di base, avente altezza non superiore a ml.0.40, e sovrastante rete o inferriata metallica o altro simile.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml 8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml 5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml 0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

3. Le recinzioni interne di nuova costruzione non devono superare i 3,00 ml. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml 3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, impianti energetici aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti.
4. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
5. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni o sostituzione di recinzioni preesistenti solo se realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,50 inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, eventualmente integrati con gli armadietti per l'allacciamento delle utenze. Sono ammesse recinzioni in semplice rete metallica, senza siepe, qualora l'edificio sia distante meno di 5 metri dal confine. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 5.2.6 - Autorimesse**

1. In area urbana, le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto su parere della CQAP di cui al Capo 5.1.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale

soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

#### **Art. 5.2.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 5.2.8 – Depositi di materiali a cielo aperto**

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; l'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare il territorio agricolo periurbano, le aree tutelate di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.5, 2.7, 2.9, 2.10, 2.15, 2.17, 2.20, 2.22, 2.27 del PSC, le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
2. Le autorizzazioni provvisorie di cui al primo comma sono rilasciate previa convenzione accompagnata da adeguate garanzie fideiussorie che assicurino lo sgombero e la bonifica del sito alla cessazione dell'autorizzazione. Nuove autorizzazioni sono rilasciabili solo in correlazione al riuso di edifici preesistenti nelle relative aree di pertinenza.
3. Eventuali autorizzazioni per materiali diversi da quelli di cui al primo comma, che siano state rilasciate in data antecedente all'adozione delle presenti norme, possono essere rinnovate, in termini temporanei e limitatamente all'area precedentemente autorizzata.
4. Negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle aree che ospitano attrezzature di pubblica utilità i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
5. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto di cui al comma 4 costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA, ai sensi del precedente art. 1.5.18.
6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

#### **Art. 5.2.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.

TITOLO V

Norme per la  
qualità del territorio

CAPO 5.2

2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne (sia tradizionali che paraboliche) di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.
6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate prospicienti strade o spazi pubblici, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) su facciate non prospicienti strade o spazi pubblici;
  - d) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.
7. I motori degli impianti di climatizzazione possono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.
8. Per gli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico si richiama quanto espresso nel Capo 4.1.

#### **Art. 5.2.10 – Vetrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, con modifica di forme o colori o materiali, costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS). A tal fine dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 5.2.11 – Chioschi ed edicole**

1. Le norme del presente articolo si applicano nel caso che il Comune non abbia deliberato un Regolamento specifico sull'argomento
2. I chioschi per l'esercizio di attività commerciali, in genere posti su area pubblica, non potranno avere una superficie coperta superiore a mq30.
3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili o semplice strato di ghiaia in natura.
4. Per le attività commerciali di tipo alimentare, la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta. Per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso il superamento dei limiti di superficie di cui al presente articolo, all'esclusivo fine di dotare l'attività di servizi igienici. Comunque tale ulteriore superficie non dovrà superare i mq 6.
5. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
6. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con l'utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successivi ampliamenti.
7. La realizzazione di chioschi o edicole costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della CQAP. Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
8. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere consentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale della disciplina di cui al presente articolo.
9. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.
10. Per i 'dehors' che non siano contingenti e temporanei ai sensi dell'art.6.1 comma 2 lettera c dell'Allegato B del RUE, e che non rientrino nella fattispecie di copertura mobile di spazi aperti di cui all'art.5.3.3 seguente, se ricadenti su suolo pubblico, si applicano le norme dei commi precedenti relative ai chioschi ed edicole. Nel caso siano richiesti su suolo privato, si considerano a tutti gli effetti interventi di nuova costruzione o ampliamento, soggette ai parametri e alle condizioni di intervento applicabili all'ambito in cui ricadono.

#### **TITOLO V**

Norme per la  
qualità del territorio

#### **CAPO 5.2**

## CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

### Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa

1. L'installazione o modifica di opere o elementi di cui agli articoli seguenti del presente Capo, e quant'altro di similare come tipologia, così come l'impianto o abbattimento di alberature, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggetti a procedure abilitative di carattere edilizio ma possono essere soggetti ad autorizzazione di natura amministrativa.
2. Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione delle aree a verde e in particolare l'abbattimento di alberature, si applica l'apposito Regolamento Allegato E.
3. Per quanto riguarda le altre opere di cui al presente Capo, l'Amministrazione Comunale si dota di uno o più specifici Regolamenti (per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, ecc.) per disciplinare:
  - i casi in cui è prescritto il rilascio di autorizzazione;
  - le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
  - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

Nelle more dell'approvazione dei suddetti Regolamenti, si applicano in via transitoria le disposizioni dei successivi articoli del presente Capo.

4. Qualora riguardino edifici nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) di cui al Capo 5.1. In questi casi, le norme del presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.4. Quando l'intervento riguarda immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 è richiesto il nulla-osta della competente Soprintendenza.
5. Nei casi previsti, la domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Comune, redatta in carta legale e contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta e del luogo dell'intervento, l'elenco degli allegati e le indicazioni del termine previsto per il completamento dell'intervento.

Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in duplice copia gli elaborati tecnici esplicativi dell'intervento ed una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare.
6. Il responsabile del Procedimento può:
  - a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
  - b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
  - c) richiedere il parere preventivo della CQAP, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento.



7. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di sessanta giorni dal suo ricevimento, non sia rilasciato del provvedimento motivato di rifiuto.
8. Nel caso di valutazione negativa della richiesta, prima del diniego viene emesso il preavviso che ne contiene le motivazioni ai sensi dell'art.10 bis della L.241/90 e.s.m.i. Entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

#### **Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

#### **Art. 5.3.3 – Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole o gli ombrelloni su supporto autonomo mobile devono essere applicati in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche. In caso di condominio le tende sono autorizzate dal condominio rispettando una unica tipologia: le installazioni successive alla prima devono uniformarsi al tipo già autorizzato.
3. Le tende o ombrelloni protesi su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml 5,10 dal suolo.
4. Le tende o gli ombrelloni su spazio pedonale non hanno limiti di oggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende esterne o ombrelloni è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione

#### **TITOLO V**

Norme per la  
qualità del territorio

#### **CAPO 5.3**

delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.

6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali ecc.;
7. L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1 quando aggettano sul suolo pubblico o siano visibili da strade o spazi pubblici, o siano installate in edifici tutelati dal PSC o dal RUE in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale; negli altri casi l'installazione di tende e frangisole è attuabile senza autorizzazione, purché non superino una superficie in pianta di 10 mq..
8. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

#### **Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari**

1. I mezzi pubblicitari sono definiti dall'art.47 del D.P.R. 495 del 16/12/1992.
2. Nei centri abitati, nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico sono vietate sorgenti luminose, cartelli, insegne di esercizio ed altri mezzi pubblicitari luminosi a luce intermittente, con intensità luminosa superiore a 150 candele per mq, o che comunque provochi abbagliamento, e quelle su lavagne elettroniche con scritte continue mobili, esterne agli esercizi.
3. Nei centri storici ed in prossimità di edifici tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto, non potranno essere installati cartelli pubblicitari.
4. Le insegne di esercizio dovranno essere di norma installate entro il vano murario delle aperture degli esercizi stessi; potranno inoltre essere installate insegne a bandiera orizzontale, verticale, a tetto, su pensiline, su supporti metallici ecc.
5. Con l'esclusione degli edifici nei centri storici e di quelli tutelati dal PSC come beni di interesse storico-architettonico, solo per eventuali esercizi privi di aperture o vetrine sulla pubblica via sono ammesse vetrofanie (scritte su vetri) delle finestre o insegne collocate su parti diverse delle facciate.
7. Le insegne di esercizio a bandiera, ove ammesse, poste all'esterno di edifici dotati di marciapiede sopraelevato dalla sede stradale, dovranno essere collocate ad almeno 3,00 m. dal suolo, a partire dal bordo inferiore. Quelle installate in strade prive di marciapiede, dovranno essere poste in opera al almeno 5,10 m. dal suolo. Le sporgenze dalla facciata dovranno essere contenute in:
  - a) cm.50 per le strade di larghezza inferiore a 5,00 m.;
  - b) cm.75 per le strade di larghezza superiore a 5,00 m.
8. L'oggetto dell'insegna a bandiera dovrà comunque essere sempre inferiore al filo esterno del marciapiede di almeno 30 cm.
9. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, non dovranno superare la superficie di 3,00 mq ad eccezione delle insegne di esercizio poste parallelamente al senso di marcia dei veicoli o in aderenza ai fabbricati, che possono raggiungere la superficie di 10,00 mq; qualora la superficie di ciascuna facciata dell'edificio ove ha sede l'attività sia superiore a 100 mq, è possibile incrementare la superficie dell'insegna di esercizio nella misura del 10% della superficie di facciata eccedente 100 mq, fino al limite di 20,00 mq
10. I cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari installati entro i centri abitati, dovranno distare dal limite della carreggiata di almeno 1,50 m.

11. Il bordo inferiore dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, ad eccezione degli impianti pubblicitari di servizio, posti entro i centri abitati, deve essere, in ogni suo punto ad una quota non inferiore a ml.2.20 rispetto a quella della banchina stradale o del marciapiede misurata nella sezione stradale corrispondente.
12. Entro i centri abitati ai cartelli ed agli altri mezzi pubblicitari collocati in posizione parallela al senso di marcia dei veicoli e posti in aderenza, per tutta la loro superficie a fabbricati, o comunque posti a distanza non inferiore a 1.50 m. dal limite della carreggiata, non si applicano le norme di cui all'art.51 comma 4 e quelle di cui al comma 3 lett. c) del D.P.R.495/92, sempre che siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285 del 30.04.1992; in questi casi non sono rispettate inoltre le distanze indicate al comma 4 del medesimo articolo, ad eccezione di quelle relative alle intersezioni.
13. Le sorgenti luminose, i cartelli, le insegne di esercizio e gli altri mezzi pubblicitari luminosi installati entro i centri abitati, dovranno avere una sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale.
14. La croce luminosa è consentita esclusivamente per indicare farmacie, ambulatori e posti di pronto soccorso.
15. Entro i centri abitati, per gli impianti pubblicitari di servizio costituiti da paline e pensiline di fermata autobus, e di transenne parapetonali recanti uno spazio pubblicitario con superficie inferiore a 3 mq, si applicano le seguenti distanze, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92:
  - a) 1,50 m dal limite della carreggiata;
  - b) 25 m dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari;
  - c) 30 m prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
  - d) 25 m dopo i segnali stradali di pericolo e prescrizione;
  - e) 25 m prima dei segnali di indicazione;
  - f) 25 m dopo i segnali di indicazione;
  - g) 3,00 m dal punto di tangenza delle curve come definite dall'art.3 comma 1 punto 20) del D.Lgs.285/92;
  - h) 30 m prima delle intersezioni;
  - i) 25 m dopo le intersezioni;
  - j) 100 m dagli imbocchi delle gallerie.
16. Le distanze si applicano nel senso delle singole direttrici di marcia.
17. Nel caso in cui lateralmente alla sede stradale e in corrispondenza del luogo in cui viene chiesto il posizionamento di impianti pubblicitari di servizio di cui sopra, già esistano a distanza inferiore a 1,50 m dalla carreggiata, costruzioni fisse, muri, di altezza non inferiore a 3 m, è ammesso il posizionamento stesso in allineamento con la costruzione fissa o con il muro. Non devono in ogni caso ostacolare la visibilità dei segnali stradali entro lo spazio di avvistamento.
18. Nei centri abitati, le transenne parapetonali non dovranno superare la superficie di 3,00 mq, con spazi pubblicitari di superficie massima 1,50 mq, dovranno essere realizzate nelle loro parti strutturali con materiale non deperibile e resistente agli agenti atmosferici, dovranno avere sagoma regolare che in ogni caso non deve generare confusione con la segnaletica stradale e dovrà tener conto del circostante contesto storico-architettonico, sempreché siano rispettate le disposizioni dell'art.23 comma 1 del D.Lgs.285/92.

## TITOLO V

Norme per la  
qualità del territorio

### CAPO 5.3

19. Entro i centri abitati è vietata la collocazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, aventi un periodo di validità inferiore a 5 minuti, in posizione trasversale al senso di marcia dei veicoli.
20. La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetta in ogni caso ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Nell'interno dei centri abitati l'autorizzazione è rilasciata dal Comune previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.
21. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari in prossimità, nelle aree o su edifici tutelati come beni culturali, salvo autorizzazione da parte della competente soprintendenza. E' altresì vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari nell'ambito o in prossimità di beni paesaggistici di cui all'art. 134 della D.lgs. 42/2004, salvo autorizzazione ai sensi dell'art. 153 del citato decreto.

#### **Art. 5.3.5 –Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml 0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad autorizzazione amministrativa l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm 40x40, purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti. Per targhe di dimensioni eccedenti quelle del comma 2 si applica l'art. 5.3.1.

#### **Art. 5.3.6 – Monumenti e targhe commemorative**

1. I progetti per nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1, sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. devono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

#### **Art. 5.3.7 – Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette nonché espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

#### **Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza;
  - d) verifica di reale utilità pubblica.
2. L'installazione dei medesimi oggetti su suolo privato non è soggetta a procedure autorizzative.

#### **Art. 5.3.9 – Addobbi**

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.
2. Gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione dell'Ente proprietario o gestore della strada su cui saranno collocati. La materia è comunque regolamentata dall'art.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i..
3. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo. In particolare non potrà essere rilasciata autorizzazione ove l'addobbo impedisca la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.
4. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.
5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
6. Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.

#### **TITOLO V**

Norme per la  
qualità del territorio

#### **CAPO 5.3**



## TITOLO VI – DISTANZE

### Art. 6.1.1 - Distanze: criteri di misura

1. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da un altro edificio, si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati e simili), escludendo le sole parti seguenti:
  - i corpi di fabbrica completamente interrati o che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 dalla quota al suolo come definita all'art. 1.3.5;
  - le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1.50;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline, o di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici e simili);
  - le componenti di impianti degli edifici (art. 1.2.10 punti 5 e 6), purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50 elevabile a m 2,00 nel caso di edifici industriali.
2. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

### Art. 6.1.2 - Distanze minime dai confini

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con le sole esclusioni di cui all'articolo precedente, con il piano verticale passante per il confine considerato.
2. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max. in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture

### Art. 6.1.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, RE:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
2. Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:
  - D1 maggiore o uguale a m 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m;
  - D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m (questa disposizione non si applica negli ambiti Auc e Asp.1;
  - in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento

TITOLO VI

Distanze

CAPO 6.1

3. E' ammesso inoltre ricostruire un edificio preesistente (intervento DR) a distanza dal confine non inferiore a quella preesistente fino ad un minimo di m. 3,00
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, AM e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.
5. In base ad un accordo con la proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 3,00, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.
6. Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi di distanza dal confine da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, mentre non è applicabile il comma 4. E' consentito costruire con valori D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino ad un minimo di m.3,00 previo parere del Responsabile del Patrimonio e delibera dell'Amministrazione Comunale.
7. Sono ammissibili distanze inferiori o nulle, su parere favorevole del responsabile del SUE dal confine di aree che, nell'ambito di un PUA o di un intervento edilizio diretto, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

#### **Art. 6.1.4 - Distanza dalle sedi stradali (D2)**

1. Nel caso di area privata a confine con sede stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo (<sup>53</sup>), negli interventi di NC e AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

---

53 Salvo successiva modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
- 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia



suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C;

2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;
- 3 m per le strade di tipo C, F;

2quinq. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
- nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

*(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)*

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. (omissis)

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 3 m per le strade di tipo A;
- 2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

## TITOLO VI

### Distanze

#### CAPO 6.1

- m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
- m. 5 per le altre strade urbane locali;

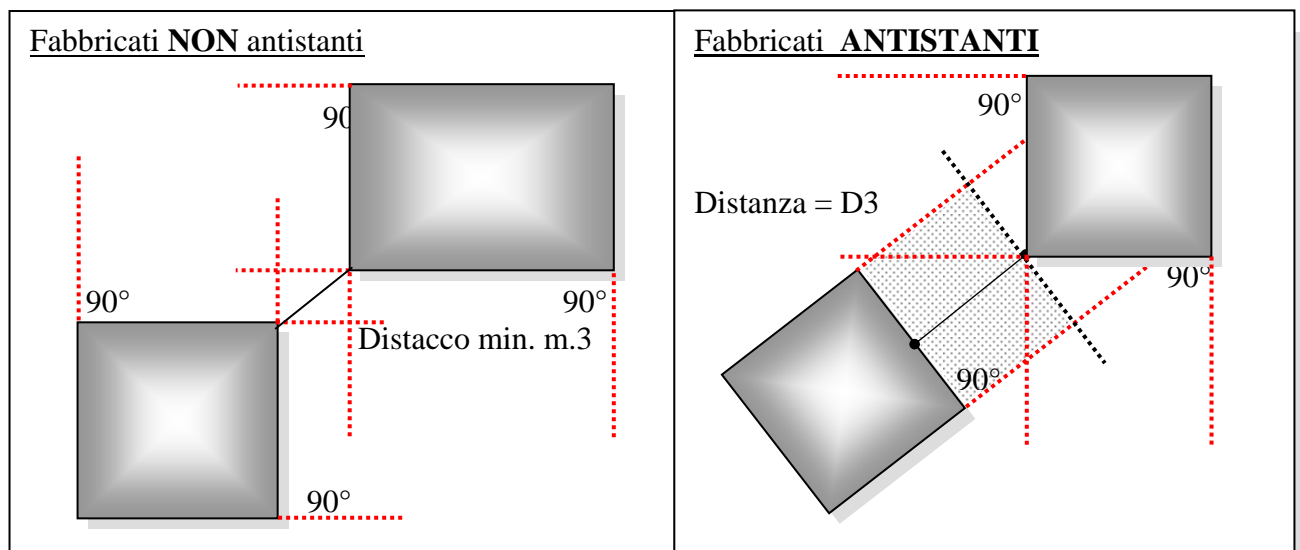
Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette nei limiti di cui all'art.11 del D.L. n.115/2008.

2. E' ammesso non rispettare tali distanze minime nei seguenti casi:

- sulla base di Piani urbanistici attuativi,
- in caso di sopraelevazione o di demolizione e ricostruzione, mantenendo la distanza preesistente, con nulla osta dell'ente proprietario,
- in caso di DR con arretramento fino ad un consolidato allineamento degli edifici preesistenti contigui sul medesimo lato stradale .

#### Art. 6.1.5 - Distacco minimo fra edifici

- 1 Si definisce convenzionalmente *distacco fra due edifici* la distanza minima fra un punto qualsiasi del primo edificio con un punto qualsiasi del secondo, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art.6.1.1. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici non aventi pareti antistanti di m. 3,00.



#### Art. 6.1.6 – Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

1. Si definisce *parete antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto per il quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).

2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici* (D3), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto (<sup>54</sup>).

Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici non si considerano i soli elementi del prospetto di cui al precedente Art. 6.1.1 Inoltre i limiti di cui ai commi seguenti non si applicano, fermo restando un minimo di m. 5,00, se una delle due pareti, priva di finestre, non supera l'altezza di m. 2,40 da terra.

3. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
4. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
- D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).
5. Negli interventi RE:
- D3 maggiore o uguale a m. 10,00, oppure uguale al valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento) se questo è inferiore a m.10.
6. Negli interventi di NC, DR, AM: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m 12,00:
- D3 maggiore o uguale a m 10,00;
- quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00:
- D3 maggiore o uguale a m.. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m.
7. Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 6 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
8. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 6, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
9. In deroga al precedente comma 8, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m.3,00 è ammessa una distanza minima di m.3,00.
10. Nei casi di cui al comma 6 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00.
11. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

<sup>54</sup>

Se il prospetto dell'edificio in quel punto fosse costituito da una superficie curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

#### **Art. 6.1.7 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5 e 6.1.6 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'art.15 della L.R. 31/2002);
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RUE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 6.1.3, 6.1.4 e 6.1.6 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dalla CQAP e dal responsabile del SUE.

## **APPENDICE**

**Si riportano di seguito, per comodità di consultazione, le**

**“DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E  
L’EDILIZIA”**

**contenute nell’Allegato A dell’“ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI  
TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” approvato con delibera del  
Consiglio Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 4/02/2010.**

<b><u>Parametri e indici urbanistici</u></b>	
<b>Oggetto</b>	<b>Definizione</b>
<b>1. Superficie territoriale (ST)</b>	<p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>
<b>2. Superficie fondiaria (SF)</b>	<p>Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.</p> <p>Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.</p> <p>Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.</p> <p>Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.</p> <p>Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>
<b>3. Densità territoriale</b>	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.</p> <p>La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p>
<b>4. Densità fondiaria</b>	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o

	<p>quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.</p> <p>La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.</p>
<b>5. Ambito</b>	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
<b>6. Comparto</b>	<p>Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati.</p> <p>Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.</p>
<b>7. Lotto</b>	<p>Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi.</p> <p>Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.</p>
<b>8. Unità fondiaria</b>	<p>Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica</p> <p>Sono, ad esempio, unità fondiarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti";</li> <li>- gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;</li> <li>- le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.</li> </ul>
<b>9. Superficie minima di intervento</b>	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
<b>10. Potenzialità edificatoria</b>	<p>Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Nota:</p> <p>La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.</p>
<b>11. Carico urbanistico</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o

	insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza
<b><u>Oggetti e parametri edilizi</u></b>	
<b>12. Area di sedime</b>	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
<b>13. Superficie coperta (Sq)</b>	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.
<b>14. Superficie permeabile (Sp)</b>	<p>Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p>Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p>
<b>15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)</b>	<p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>
<b>16. Rapporto di copertura (Q)</b>	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>
<b>Superfici</b>	
<b>17. Superficie lorda (Sul)</b> denominata anche <i>superficie utile lorda</i>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.
<b>18. Superficie utile (Su)</b>	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico</p>



	<p>sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;</li> <li>• le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;</li> <li>• i sottotetti con accesso diretto ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
<b>19. Superficie accessoria (Sa)</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;</li> <li>• i sottotetti che hanno accesso diretto ad una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;</li> <li>• i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione</li> </ul>

	<p>con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le autorimesse e i posti auto coperti;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.</li> </ul>
<b>20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</b>	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline;</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili;</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</li> <li>• i pergolati a terra;</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).</li> </ul>
<b>21. Superficie complessiva (Sc)</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).
<b>22. Superficie catastale (Sca)</b>	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
<b>23. Parti comuni / condominiali</b>	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
<b>24. Superficie di vendita (Sv)</b>	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e

	<p>simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.</p> <p>Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.</p>
<b>25. Area dell'insediamento (Ai)</b>	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>
<b>Sagome e volumi</b>	
<b>26. Sagoma planivolumetrica</b>	<p>Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici,</p> <p>al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.</p>
<b>27. Sagoma</b>	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
<b>28. Volume totale o lordo (Vt)</b>	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .

<b>29. Volume utile (Vu)</b>	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
<b>Piani</b>	
<b>30. Piano di un edificio</b>	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
<b>31. Piano fuori terra</b>	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.
<b>32. Piano seminterrato</b>	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.</li> </ul>
<b>33. Piano interrato</b>	<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
<b>34. Sottotetto</b>	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>35. Soppalco</b>	Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

	<p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>
<b>Altezze</b>	
<b>36. Altezza dei fronti (Hf)</b>	<p>Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;</li> <li>- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;</li> <li>- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;</li> <li>- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;</li> <li>- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.</li> </ul> <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;</li> <li>• i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</li> </ul>
<b>37. Altezza dell'edificio (H)</b>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>38. Altezza utile (Hu)</b>	<p>Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.</p> <p>Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli</p>

	<p>stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.</p> <p>Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</p>
<b>39. Altezza virtuale</b> (o altezza utile media) ( <b>Hv</b> )	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
<b>40. Altezza lorda dei piani</b>	<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista.</p> <p>Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p>
<b>Distanze</b>	
<b>41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
<b>42. Distanza dai confini di proprietà</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
<b>43. Distanza dal confine stradale</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
<b>44. Distanza tra edifici / Distacco (De)</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
<b>45. Indice di visuale libera (Ivl)</b>	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
<b>Altre definizioni</b>	
<b>46. Volume tecnico</b>	<p>Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai.</p> <p>Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque</p>

	escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.
<b>47. Vuoto tecnico</b>	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
<b>48. Unità immobiliare</b>	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
<b>49. Alloggio</b>	Unità immobiliare destinata ad abitazione.
<b>50. Unità edilizia (Ue)</b>	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.</p> <p>L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.</p> <p>Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>
<b>51. Edificio o fabbricato</b>	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per <u>edificio residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
<b>52. Edificio unifamiliare/monofamiliare</b>	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
<b>53. Pertinenza (spazi di pertinenza)</b>	Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e

	<p>complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.</p> <p>La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.</p>
<b>54. Balcone</b>	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>55. Ballatoio</b>	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
<b>56. Loggia /Loggiato</b>	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>57. Lastrico solare</b>	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
<b>58. Pensilina</b>	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
<b>59. Pergolato</b>	<p>Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.</p> <p>Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.</p>
<b>60. Portico /porticato</b>	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>61. Terrazza</b>	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>62. Tettoia</b>	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>63. Veranda</b>	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.



<b>64. Tetto verde</b>	<p>Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).</p>